

# Vuokrataloyhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrityksessä

Hanna Kaleva, Jessica Niemi, Jari Ylönen ja Mikko Hietala





# Vuokrataloyhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrityksessä

**Hanna Kaleva, Jessica Niemi, Jari Ylönen ja Mikko Hietala**

Helsinki 2013

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 5 | 2013  
Ympäristöministeriö  
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Etunimi Sukunimi  
Kansikuva: Kuvatoimisto Gorilla/Kentaroo Tryman

Julkaisu on saatavana vain internetistä:  
[www.ymparisto.fi/julkaisut](http://www.ymparisto.fi/julkaisut)

Helsinki 2013

ISBN 978-952-11-4146-1 (PDF)  
ISSN 1796-170X (verkkokj.)

## ESIPUHE

Valtion tukemien vuokra-asuntojen tukijärjestelmät on kehitetty niiden ruokakuntien asunto-olojen parantamiseksi, jotka eivät ilman valtion tukea kohtuullisesti pysty järjestämään asumistaan. ARA-vuokra-asuntoja koskevat laeissa säädetyt kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset. Rajoitusten tarkoituksena on säilyttää asunnot riittävän pitkään vuokrakäytössä, varmistaa asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville ja pitää asumiskustannukset kohtuullisina. Kohdekohtaisten rajoitusten lisäksi ARA-vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen toimintaa koskevat yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen osalta yleishyödyllisyysäännökset, joiden tarkoituksena yhdessä kohdekohtaisten rajoitusten kanssa on varmistaa valtion tuen ohjautuminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille.

ARA-vuokra-asuntojen vuokrat määritetään omakustannusperiaatteen mukaan. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia menoja ovat mm. kiinteistöjen ja asuntojen hankinnasta, rakentamisesta ja perusparantamisesta aiheutuvien lainojen korot ja lyhennykset, kiinteistöjen ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta aiheutuvat menot, omalle pääomalle maksettava korko ja varautuminen kiinteistöjen ja asuntojen ylläpitoon ja hoitoon sekä tuleviin perusparannuksiin.

Joillakin alueilla ARA-vuokrat ovat paikoitellen niin korkeita, että ne saattavat olla lähellä markkinavuokria. Kuitenkin yleensä odotetaan, että valtion tukien johdosta sosiaalisen asuntokannan vuokrat olisivat edullisempia. Näyttää siis siltä, että omakustannusperiaate ei aina johdakaan kohtuulliseen vuokraan. Toteuttavatko eri omistajayhteisöt vuokrien omakustannusperiaatetta eri tavoilla, mutta pysyen kuitenkin lainsäädännön puitteissa?

ARA-vuokrissa kerätään yleisesti varautumista tuleviin korjauksiin. Sen tarkoituksena on pienentää peruskorjauksiin ja -parannuksiin tarvittavan lainoituksen osuutta. Joissakin tapauksissa varautumisen määrä pitää vuokratasoa korkeana. Tästä syystä nousee esille kysymyksiä siitä, onko syytä kerätä varauksia vuokralalon koko elinkaarajan jo valmistumisesta lähtien tai mille vuokralaisille varautumisen kerääminen kohdistuu suhteessa korjauksista parempana asumistasona saatavaan hyötyyn.

ARA-asuntojen vuokria voidaan tasata, kun asunnoilla on sama omistaja. Tasauksen tavoitteena on, että asuntojen vuokrat saadaan vastaamaan mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa ja että vuokrat ovat keskenään oikeudenmukaisessa suhteessa. Peruskorjaustilanteissa vuokrat pysyvät tasaisempina, kun kustannukset voidaan jakaa tasauksen piiriin kuuluvien kohteiden osalle. Tasausta on tarkoituk-

senmukaista käyttää myös uudistuotannossa suhdannevaihteluista johtuvien, mahdollisesti korkeidenkin rakennuskustannusten tasaamiseksi olemassa olevan kannan kanssa, jotta uudiskohteiden alkuvuokra muodostuisi kohtuullisemmaksi.

Omakustannusperiaatteen toteutumisen valvonta kuuluu kunnille. Kuntien resurssit ovat vähentyneet, ja toisaalta valvonnassa tarvittaisiin kiinteistötalouden erityisosaamista. Usein on esitetty, että kuntien resursseilla valtakunnallisten tasausten valvonta on lähes ylivoimaisen vaikeaa.

Selvitys ARA-asuntojen omakustannusvuokrajärjestelmästä liittyy valtioneuvoston asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan vuosille 2012–2015. Toimenpideohjelman mukaan selvitetään valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien omakustannusperiaatteen toteutumista sekä vuokrien tasausjärjestelmää. Lisäksi toimenpideohjelman mukaisesti selvitetään tarkemmin omakustannusvuokrien määräytymisperusteisiin kuuluvan korjauksiin varautumisen kohtuullisuutta. Selvitys ja myöhemmin tehtävät mahdolliset säädösmuutokset muodostavat yhdessä hankkeen, jolla edistetään valtion tukeman asuntokannan asumismenojen kohtuullisuuden toteutumista.

Selvityksen ovat toteuttaneet toimitusjohtaja Hanna Kaleva, DI Jessica Niemi, YTM Jari Ylönen ja FM Mikko Hietala KTI Kiinteistötieto Oy:stä. Selvityksen ovat rahoittaneet ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Selvityksen ohjausryhmän jäseninä ovat olleet hallitusneuvos Liisa Linna-Angelvuol, pääsuunnittelija Tommi Laanti, asuntoneuvos Ulla-Maija Sirviö, rahoitusylitarkastaja Timo Tähtinen, hallitussihteeri Ville Koponen ja hallitussihteeri Anna Saarinen ympäristöministeriöstä sekä apulaisjohtaja Heli Huuhka, ylitarkastaja Arja Noro ja rahoituspäällikkö Markku Aho Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta. Ohjausryhmä on kommentoinut työtä, mutta selvityksessä esitetyt kehittämistarpeet ja johtopäätökset ovat toteuttajien kannanottoja.

Helmikuussa 2013

Liisa Linna-Angelvuol  
Hallitusneuvos

## SISÄLLYS

<b>Esipuhe</b> .....	3
<b>Johdanto</b> .....	7
<b>Tiivistelmä</b> .....	8
<b>I Omakustannusvuokrien sisältö, määrittäisperusteet ja toimintatavat</b> .....	10
1.1 Pääomamenot .....	12
1.2 Hoitomenot .....	14
1.3 Asukasdemokratian toteutuminen vuokranmäärityksessä .....	15
<b>2 Vuokrien tasausjärjestelmät</b> .....	17
<b>3 Peruskorjausten toimintatavat</b> .....	21
<b>4 Vuokratasojen ja kustannusten analyysi selvitysaineistosta</b> .....	25
4.1 Vuokratasojen vertailu .....	27
4.2 Pääomakustannukset .....	30
4.3 Ylläpitokustannusten vertailu .....	32
4.4 Korjaukset .....	33
4.5 Hallintokustannukset .....	34
<b>5 Kuntien omakustannusvuokrien valvonta</b> .....	35
5.1 Valvontaan käytetyt resurssit .....	35
5.2 Valvontaa varten kerätty dokumentti .....	37
5.3 Omakustannusvuokrien valvonnan haasteet ja kehitysehdotukset .....	40
<b>6 Toimijoiden kehitysehdotuksia omakustannusvuokrajärjestelmään</b> .....	42
<b>7 Johtopäätökset</b> .....	45
7.1 Omakustannusvuokrien sisältö .....	45
7.2 Peruskorjauksiin varautuminen ja korjausten rahoitus .....	46
7.3 Vuokrien tasaus .....	48
7.4 Vuokrien valvonta .....	49
7.5 Omakustannusvuokrat ja vuokrien kohtuullisuus? .....	50
<b>Liitteet</b> .....	52
Liite 1: Kyselyyn vastanneet vuokratiloyhteisöt .....	52
Liite 2: Selvitystä varten haastatellut yhteisöt .....	53
<b>Kuvailulehti</b> .....	54
<b>Presentationsblad</b> .....	55





# Johdanto

Tämä selvitys keskittyy käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisten aravavuokra-asuntojen ja 1.1.2002 jälkeen myönnettyllä korkotuella rahoitettujen vuokra-asuntojen omakustannusperiaatteella määritettyihin vuokriin. Näistä asunnoista käytetään jatkossa yhteisnimitystä ARA-vuokra-asunnot tai ARA-asunnot. Selvitys keskittyy nk. tavanomaisiin vuokra-asuntoihin, eli erityisryhmille tarjottavat asunnot on rajattu selvityksen ulkopuolelle. Toimeksiannon mukaisesti selvityksessä on pyritty vastaamaan mm. seuraaviin kysymyksiin:

- Miten ARA-vuokra-asuntojen omakustannusperiaate toteutuu, mitä ongelmia siinä esiintyy ja miten sitä voitaisiin kehittää?
- Vastaavatko vuokriin sisällytetyt erät omakustannusperiaatetta ja minkälaiseen vuokratasoon tämä johtaa?
- Minkälaisia tasausjärjestelmiä ARA-vuokrataloyhteisöt käyttävät, kuinka ne vaikuttavat vuokriin ja mitä ongelmia ja kehittämistarpeita järjestelmissä esiintyy?
- Kuinka yhteisöt varautuvat tuleviin korjauksiin ja kuinka tämä vaikuttaa vuokriin?
- Miten kuntien omakustannusvuokrien valvonta toteutuu ja mitä ongelmia ja kehittämistarpeita valvonnassa on?

Selvitys on toteutettu neljässä vaiheessa:

1. Kysely ARA-asuntokantaa omistaville yhteisöille omakustannusvuokrien sisällöstä, vuokrantasausjärjestelmistä sekä peruskorjausten toimintatavoista ja rahoitusmalleista
2. Kysely kunnille omakustannusvuokrien noudattamisen valvonnasta
3. Vuokranmäärittäysyksikkökohtaisten vuokra- ja kustannustietojen kerääminen
4. Vaiheen 1 tulosten tarkentaminen haastatteluiden avulla nimetyissä vuokrataloyhteisöissä

Raportin luku 1 kuvaa omakustannusvuokrien sisältöä ja eri kustannuserien määrittäytystapoja. Luvussa 2 esitellään käytössä olevia vuokrien tasausjärjestelmiä. Luku 3 käsittelee yhteisöjen peruskorjausten toimintatapoja, rahoitusmalleja sekä korjauksiin varautumisen käytäntöjä. Luvussa 4 on vertailtu vuokrien ja ylläpitokustannusten tasoa ja rakennetta eri toimijoiden välillä sekä soveltuvilta osin myös vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokantaan. Luku 5 käsittelee kunnille suunnatun omakustannusvuokrien valvontaan liittyvän kyselyn tuloksia. Luvussa 6 kootaan yhteen toimijoiden esittämiä kehitysehdotuksia omakustannusvuokrajärjestelmän kehittämiseksi. Luvussa 7 tehdään analyysi nykytilanteesta ja esitetään omakustannusperiaatteeseen, vuokrantasaukseen, korjauksiin varautumiseen ja omakustannusvuokrien valvontaan liittyviä kehittämissuhteita.

## Tiivistelmä

ARA-asuntojen vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella, eli asuinhuoneistosta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan asuntojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen perimien vuokrien sisältö ja rakenne vaihtelevat eri toimijoiden välillä, eivätkä eri yhteisöjen soveltamat vuokrat siksi ole keskenään vertailukelpoisia. Omakustannusvuokraperiaate toteutuu kuitenkin yleisellä tasolla olemassa olevien säännösten mukaisena kaikissa selvitykseen osallistuneissa yhteisöissä. Selkeimmin vuokranmäärityksen periaatteissa esiintyy eroja valtakunnallisesti toimivien sekä kunnallisten vuokratilo-yhteisöjen välillä.

Omakustannusvuokrien tasossa suurimpia eroavaisuuksia toimijoiden välillä aiheuttavat omille varoille perittävä korko, peruskorjauksiin varautumisen ja korjausten rahoituksen toimintatavat sekä vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen ehdot. Monet kunnat eivät veloita kunnalliseen yhteisöön sijoittamilleen omille varoille korkoa lainkaan, tai korko on matalampi kuin hyväksytty enimmäiskorko. Kunnat voivat myös antaa yhteisöjen luotoille takauksia. Valtakunnallisille yhteisöille ei tällaista omistajan tukea ole saatavilla, ja siksi kaikki todelliset kustannukset sisältyvät vuokriin. Peruskorjauksiin ei kaikissa yhteisöissä varauduta lainkaan tai riittävästi, ja etenkin monet kunnalliset yhteisöt arvioivat kiinteistöissään olevan runsaasti korjausvelkaa. Valtakunnalliset yhteisöt varautuvat kunnallisia yhteisöjä enemmän peruskorjausten kustannuksiin etukäteen keräämällä niihin varoja vuokrissa rakennuksen koko elinkaaren ajan, kun taas kunnalliset yhteisöt rahoittavat korjauksia yleisemmin uudella lainalla. Peruskorjauksiin käytetään joko ARA-lainaa tai – kun siihen on mahdollisuus – muuta lainaa. Näistä eroista johtuen yhteisöjen pääomarakenne ja vieraan pääoman kustannukset muodostuvat ajan mittaan erilaisiksi. Vuokrien erilaisista sisällöistä johtuen olisi keskeistä lisätä omakustannusvuokrien läpinäkyvyyttä erilaisten järjestelmien arvioimiseksi ja asukkaiden, vuokra-asuntoyhteisöjen, niiden omistajien sekä viranomaisten päätöksenteon tueksi.

Vuokrantasausjärjestelmä on käytössä kaikissa selvitykseen osallistuneissa yhteisöissä. Valtakunnallisissa yhteisöissä tasausjärjestelmä on lähes poikkeuksetta valtakunnallinen. Yleisimmin tasataan pääomamenoja sekä peruskorjauksiin varautumisen kustannuksia. Muutamissa yhteisöissä tasataan koko vuokra. Tasausjärjestelmien keskeisimpänä hyötynä pidetään sitä, että vuokratasot saadaan tasausjärjestelmän avulla heijastamaan asuntojen sijainnin, kunnon ja laatutason mukaista käyttöarvoa. Tasausjärjestelmän ansiosta vuokrat voidaan myös pitää paremmin ennakoitavina ja tasaisempina. Valtakunnallisissa yhteisöissä tasaus mahdollistaa myös heikon kysynnän alueilla sijaitsevien asuntojen pitämisen vuokrattuna, minkä ansiosta yksittäisten kohteiden tai alueiden taloudelliset ongelmat eivät vaaranna koko yhteisön taloutta.

Kuntien vastuulla olevan omakustannusvuokrien valvonnan tavoitteet, merkitys ja tehtävät ovat nykyisellään epäselviä niin valvojille kuin valvottaville yhteisöillekin. Kuntien asuntoviranomaiset arvioivat resurssinsa ja osaamisensa riittämättömiksi

etenkin valtakunnallisten yhteisöjen omakustannusvuokrien valvontaan. Omakustannusvuokrien valvonnan kehittäminen edellyttää valvonnan tavoitteiden, tehtävien ja toimintamallien täsmentämistä. Läpinäkyvyyden lisäämiseksi olisi myös tarpeen yhtenäistää valvonnan toimintatapoja kuntien välillä. Valvonnan onnistuminen edellyttää nykyistä tiiviimpää yhteistyötä kuntien asuntoviranomaisten ja ARA:n välillä.

ARA-asuntoja omistavat yhteisöt ovat keskenään hyvin erilaisia niin omistajataustojensa, mittakaavojensa kuin kiinteistökantojensakin näkökulmasta. Omakustannusvuokrien määrittelyn sääntelyssä on siksi tärkeää säilyttää tietynlainen liikkumavara, jonka puitteissa yhteisöt voivat luoda omaan tilanteeseensa ja strategiaansa sopivan, taloudellisesti kestävä toimintamallin. Valtakunnallisesti toimivien yhteisöjen suurten kiinteistösalkkujen talouden hallittu johtaminen edellyttää erilaisia toimintamalleja kuin rajatulla alueella, tietyn kunnan asuntopoliittisia tavoitteita palvelevan kunnallisen vuokrataloyhteisön hallinnointi.

Omakustannusvuokrat perustuvat asuntojen rakentamisen, ylläpidon ja korjaamisen aiheuttamiin kustannuksiin. Vuokria voidaan siis alentaa vain vaikuttamalla vuokriin sisältyviin kustannuksiin, mihin toimijoilla on hyvin rajatut mahdollisuudet. Vuokramarkkinoiden haasteet ovat eri alueilla hyvin erilaisia. Siksi järjestelmän kehittämisessä tulisi kohdentaa toimenpiteitä eri alueiden tarpeiden pohjalta. Pääkaupunkiseudun ongelmana on riittämätön asuntotarjonta, jota voitaisiin edistää kohdennetuin, tuotantoa lisäävin ja sen kustannuksia alentavin toimenpitein. Muuttotappiopaikkakunnilla haasteet liittyvät kohteiden ja yhteisöjen talouteen, kun asunnoista ei heikon kysynnän takia aina voida periä niiden todellisia kustannuksia vastaavia vuokria. Tähän haasteeseen voidaan vastata lisäämällä kohteiden rahoitusehtojen ja rajoitusten joustavuutta sekä tukemalla yhteisöjen talouden vakauttamistoimia.

# 1 Omakustannusvuokrien sisältö, määrittäisperusteet ja toimintatavat

Aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:n ja vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen korkotuesta annetun lain (604/2001, jäljempänä korkotukilaki) 13 §:n mukaan ARA-vuokra-asuntojen vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Hyväksyttäviä omakustannusvuokraan sisältyviä eriä ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

1. kiinteistön ja rakennusten hankinnasta tai rakentamisesta,
2. kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta ja hoidosta,
3. niiden perusparannuskustannuksista,
4. varautumisesta 2 ja 3 kohdan toimenpiteisiin,
5. omalle pääomalle maksettavasta korosta (enintään 8 %) ja
6. omistajalle kuuluvien velvoitteiden hoidosta.

Lainsäädännön ohella vuokranmäärittystä ohjaa ympäristöministeriön suositus vuodelta 1995, joka ei ole vuokra-asuntojen omistajia sitova<sup>1</sup>. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on antanut vuosina 2003, 2005 ja 2012 yhteensä neljä ohjetta yleishyödyllisille yhteisöille ja kunnille mm. vuokranmäärittelyn ohjauksesta ja kuntien vuokravalvonnasta<sup>2</sup>. Lisäksi ARA:n verkkosivuilla on vuodesta 2004 lähtien ollut Vuokralaskuri ja siihen liittyvät ohjeet omakustannusvuokran määrittämisestä.

Edellä kuvattu sääntely ja ohjeistus jättävät yhteisöille jonkin verran liikkumavaraa omakustannusvuokrien määrittämisessä. Tästä johtuen vuokrien sisällössä ja eri kustannuserien määrittäisperiaatteissa on eroavaisuuksia toimijoiden välillä. Eroja aiheuttavat myös eri yhteisöjen ja niiden omistajien toisistaan poikkeava asema, sekä siitä johtuvat erot yhteisöjen strategioissa, tavoitteissa ja toimintaperiaatteissa. Selkeimmin näitä eroavaisuuksia esiintyy kuntien omistamien ja valtakunnallisesti toimivien yleishyödyllisten yhteisöjen välillä.

<sup>1</sup> Aravavuokrien määrittäystä koskevat ympäristöministeriön suositukset, julkaistu kuntakirje 3/1995, 31.5.1995 dnro 5/601/95

<sup>2</sup> Arava- ja korkotukivuokratalojen asukkaiden valinnan, vuokranmäärittelyn ja yhteishallinnon yleinen ohjaus, kuntien valvontatoimet sekä yleishyödyllisyyden valvonta 19.6.2003 dnro 10151/694/3; Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valinnan, vuokranmäärittelyn ja yhteishallinnon yleinen ohjaus sekä kuntien valvontatoimet 9.5.2003 dnro 10150/02/03; Suositus vuokratalon omistajille ja asukkaille jyvityksen muuttamiseen vanhassa vuokra-asutokannassa ja jyvityksen käyttöönottamiseen uudessa asutokannassa 30.11.2005 dnro 12382/02/05; Ohje kunnille asukasvalintojen ja vuokranmäärittelyn valvomiseksi 11.7.2012 dnro 18251/631/12, joka on korvannut vuonna 2003 annetut ohjeet

Perustiedot omakustannusvuokrien sisällöstä ja rakenteesta kerättiin selvityksessä 55 ARA-asuntoja omistavalle yhteisölle kohdistetulla internet-kyselyllä. Kyselyyn saatiin vastaukset 38 yhteisöltä, jotka on listattu liitteessä 1. Yhteisöt jaettiin raportoinnissa kolmeen ryhmään (taulukko 1) niiden koon ja toiminta-alueen mukaan. Tampereen osalta vastanneita kunnallisia vuokrataloyhteisöjä on kaksi, muista kaupungeista on mukana vain yksi yhteisö. Tietoja tarkennettiin kyselyn jälkeen 15 haastattelussa, jotka toteutettiin ympäristöministeriön ja ARAn nimeämien viiden valtakunnallisen ja kymmenen kunnallisen yhteisön kanssa. Lista haastatelluista henkilöistä on liitteessä 2.

Valtakunnalliset yhtiöt	Suuret kaupungit	Muut kaupungit
Avara	Helsinki	Hämeenlinna
Kunta-Asunnot	Espoo	Iisalmi
SATO	Tampere	Joensuu
TA	-VTS	Järvenpää
VVO	-TVA	Kajaani
	Vantaa	Kangasala
	Turku	Kemi
	Oulu	Kerava
	Lahti	Kotka
	Kuopio	Kouvola
		Kuusamo
		Lappeenranta
		Nokia
		Nurmijärvi
		Pori
		Porvoo
		Raahe
		Riihimäki
		Savonlinna
		Seinäjoki
		Tornio
		Vaasa
		Valkeakoski
		Varkaus

Taulukko 1. Raportoinnissa käytetty aluejako

Yhteisöt luokittelevat omakustannusvuokrien määrittelyssä kustannukset tyypillisesti pääoma- ja hoitomenoihin. Myös vuokranmäärityksen ohjeistus pohjautuu tähän jakoon. Kustannuserien luokittelu pääoma- ja hoitomenoihin vaihtelee jonkin verran yhteisöjen välillä.

## Pääomamenot

Vuokriin sisällytettäviksi pääomamenoiksi luokitellaan poikkeuksetta vieraan pääoman korot ja lyhennykset. Oman pääoman korko sisältyy vuokriin hieman yli 60 prosentissa kyselyyn vastanneista yhteisöistä. Osa yhteisöistä käsittelee peruskorjauksiin varautumisen (26 %), vajaakäytön kustannukset (17 %) sekä luottotappiot (11 %) pääomamenoina, kun taas osa yhteisöistä lukee nämä hoitomenojen piiriin. Näiden kustannusten sisällyttämisessä mahdollisen vuokrantasauksen piiriin on myös eroja yhteisöjen välillä.

Vuokriin sisältyvissä pääomamenoissa yhteisöjen välillä esiintyy erilaisia käytäntöjä etenkin seuraavissa kustannuserissä:

### Omien varojen korko

- Kaikissa valtakunnallisissa yhteisöissä omakustannusvuokriin sisältyy ympäristöministeriön päätöksen mukainen enintään kahdeksan prosentin korko ARAn vahvistamalle omien varojen määrälle<sup>3</sup>. Valtakunnallisilla yhteisöillä omat varat ovat peräisin yksityisiltä sijoittajilta, jotka vaativat sijoittamilleen pääomille tuoton.
- Kunnallisista yhteisöistä noin 40 prosenttia ei veloita omille varoille lainkaan korkoa. Nekin yhteisöt, joissa kunta on asettanut omille varoille tuottovaatimuksen, korko on tyypillisesti selkeästi matalampi kuin em. kahdeksan prosentin maksimikorko. Tyypillinen kunnan asettama omien varojen korko on neljä prosenttia. Useissa yhteisöissä omille varoille kerättyä korkoa ei tulouteta kunnalle, vaan se jätetään yhteisöön käytettäväksi uudisinvestointeihin. Joissakin tapauksissa mainittiin myös, että tätä tuottoa kohdennetaan peruskorjauksiin, jolloin kyse ei varsinaisesti ole omien varojen korosta, vaan yhteisön peruskorjauksiin varautumisesta. Omille varoille ei käytännössä makseta tällöin korkoa lainkaan. Kunnallisten yhteisöjen omien varojen alhaista / nollakorkoa perustellaan usein kunnan asuntopoliittisilla tavoitteilla sekä kunnan asunnonjärjestämisvelvoitteilla.
- Investointien omina varoina hyödynnetään myös tertiäärilainoja, jotka ovat luonteeltaan ja ehdoiltaan lähellä omaa pääomaa. Kunnallisissa yhteisöissä lainan antajana on useimmiten kunta, ja lainan korko voi olla hyvinkin matala.
- Omien varojen kerääminen yhteisön uudisinvestointeihin
  - ♦ Uudisinvestointeihin tarvittavat omat varat on periaatteessa saatava omistajilta uusina omina varoina tai pääomalainana.
  - ♦ Joissakin – etenkin kunnallisissa – yhteisöissä uudisinvestointien omat varat kerätään osin tai kokonaan omakustannusvuokriin sisällytettävänä omien varojen korkona, jota ei tulouteta omistajalle.

### Vieraan pääoman korko ja lyhennykset

- Vieraan pääoman korko ja lyhennykset sisältyvät poikkeuksetta omakustannusvuokriin.
- Vieraan pääoman koron ja lyhennysten taso riippuu merkittävästi siitä, minkä ikäistä yhteisön kiinteistökanta on, minkälaisilla aravalaina- tai korkotukiehdolla se on rahoitettu, ja miten kohteiden mahdolliset korjaukset on rahoitettu.
- Kunnallisten yhteisöjen luotoissa on pystytty – etenkin aiemmin – usein hyödyntämään kunnan omavelkaista takausta, mikä parantaa vieraan pääoman

<sup>3</sup> Ympäristöministeriön päätös aravavuokra-asunnon omalle pääomalle maksettavasta korosta, julkaistu kuntakirje 9/1994, 7.9.1994 dnro 11/601/94

saatavuutta ja alentaa sen kustannuksia. Ei-kunnallisille yhteisöille ei tämänkaltaista mahdollisuutta ole tarjolla.

#### Peruskorjauksiin varautuminen

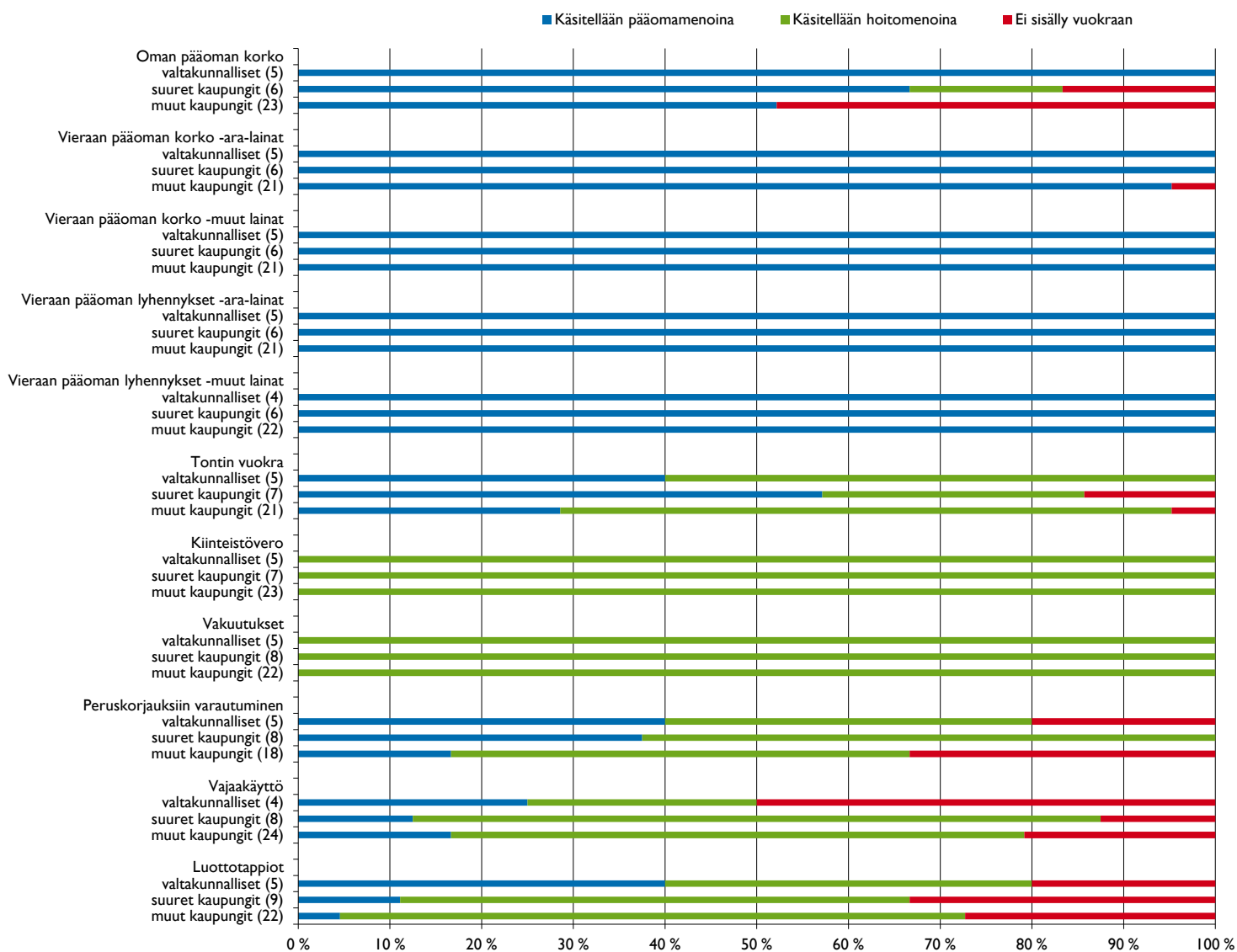
- Yli 80 prosenttia kyselyyn vastanneista yhteisöistä ilmoittaa keräävänsä varoja peruskorjauksiin varautumiseksi osana omakustannusvuokria. Tämän varautumisen taso vaihtelee merkittävästi yhteisöjen välillä. Pienempien kaupunkien kunnallisista yhteisöistä kolmannes ilmoittaa, että peruskorjauksiin ei vuokrissa varauduta lainkaan. Peruskorjausten toimintatapoja ja rahoitusmalleja käsitellään lähemmin raportin luvussa 3.

#### Peruskorjausten rahoitus

- Omakustannusvuokriin sisällytettävä peruskorjausten tavoiteltu omarahoitusosuus vaihtelee merkittävästi yhteisöjen välillä. Useimmissa yhteisöissä valtaosa peruskorjauksista rahoitetaan joko uudella korkotukilainalla tai muulla velkarahoituksella. Peruskorjauksiin pyritään vain harvoin keräämään varat täysimääräisesti osana vuokria, mutta tätäkin mallia noudatetaan joissakin yhteisöissä. Tyypillisimmin yhteisöt pyrkivät keräämään noin 20 prosentin omarahoitusosuuden, mutta useat ilmoittavat, että nykyvuokratasoilla ei tätä omarahoitustavoitetta pystytä täyttämään. Peruskorjauksiin varautumista voivat vaikeuttaa esimerkiksi seuraavat seikat:
  - ♦ Jos varautuminen on aloitettu vasta, kun korjaustarvetta on jo ehtinyt syntyä, voi olla haastavaa saattaa rahoitusasema halutulle tasolle
  - ♦ Vuokramarkkinoiden kysyntätilanne ei kaikissa tapauksissa mahdollista vuokratasoa, jolla voitaisiin varautua korjauksiin halutussa määrin
  - ♦ Mikäli yhteisön kiinteistökanta on pääsääntöisesti rakennettu samaan aikaan, ja yhteisön lainanhoitokulut ovat korkeat, on peruskorjauksiin varautuminen tulorahoituksella haastavaa. Tämä ongelma nostettiin esiin yhteisöissä joiden kiinteistökanta oli pääosin uudehkoa / alle 20 vuotta vanhaa.
- Monissa yhteisöissä vuokranmääritysmallia ollaan kehittämässä siten, että omarahoitusosuus tulisi turvattua.
- ARA-lainan käytön houkuttelevuutta peruskorjauksissa vähentävät korkotukilainojen muita lainoja huonommat ehdot, pitkä takaisinmaksuaika sekä uusista lainoista seuraava rajoitusten pidentyminen. Siksi useat yhteisöt käyttävät tai pyrkivät käyttämään peruskorjausten rahoituksessa muuta lainaa kuin ARA:n korkotukilainaa. Pankkirahoituksen saatavuus on kuitenkin nykymarkkinatilanteessa huono.
- ARA-lainojen käyttöä määrittää myös omistajayhteisön pitkän tähtäimen tavoitteet. Mikäli peruskorjaukset rahoitetaan tulorahoituksella tai muulla kuin ARA-lainalla, vapautuvat kohteet käyttörajoituksista ARA-laina-ajan päätyttyä.

#### Tontin kustannus

- Tontin kustannusten luokittelu pääoma- tai hoitomenoihin vaihtelee jonkin verran yhteisöjen välillä. Tyypillisesti luokittelu tapahtuu sen mukaan, onko tontti vuokrattu – jolloin tontin vuokra on osa hoitomenoja – vai yhtiön omistuksessa, jolloin tontin kustannus on osa hankintakustannuksia.
- Mikäli kohde on kunnan vuokratontilla, ei tästä peritä kiinteistöveroakaan, mikä alentaa tontin kustannusta. Kunnallisten yhteisöjen kohteet sijaitsevat valtakunnallisia useammin vuokratonteilla.
- Kunta voi myös joissakin tapauksissa soveltaa alempaa vuokratasoa / tontin myyntihintaa omille vuokratalo-yhteisöilleen, mikä alentaa omakustannusvuokraa.



Kuva 1: Omakustannusvuokrien pääoma- ja hoitomenojen sisältö: valtakunnalliset yhteisöt, suurten kaupunkien / muiden kaupunkien kunnalliset yhteisöt. Suluissa vastausten lukumäärä

## 1.2

### Hoitomenot

Hoitomenoihin luetaan kiinteistöjen jatkuvaan hoitoon ja ylläpitoon kuuluvat menot. Tyypillisin hoitomenojen luokittelu noudattelee Kirjanpitoasetuksen 1:4.1 §:n mukaisen tuloslaskelmakaavan (nk. kiinteistökaava) jaottelua 13 kulueraan. Hoitomenojen määrittely ja sisällyttäminen omakustannusvuokriin on jossakin määrin yhdenmukaisempaa kuin pääomamenojen käsittely, ja kaikki yhteisöt sisällyttävät kaikki kustannuserät vuokriin, joskin hieman poikkeavilla sisällöillä ja määrittämisperiaatteilla. Hoitomenojen näkökulmasta eroja yhteisöjen vuokratasoissa aiheuttavat mm. seuraavien erien erilainen sisältö ja käsittely:



### Hallintomenot

- Asukasvalinta ja vuokrasopimusten laadinta kuuluu ARAn ohjeen mukaan osaksi yhteisön omakustannusvuokria. Asukasvalinnan kustannukset ovat osa omakustannusvuokrien hallintomenoja kaikissa paitsi yhdessä kyselyyn vastanneista yhteisöistä. Yhdessä yhteisössä asukasvalinta hoidetaan omistajatahon toimesta.
- Muilta osin hallintomenoissa eroja aiheuttavat esimerkiksi kiinteistöjen hallinnon järjestelyjen eroavaisuudet sekä erilaiset asukastoimielinten järjestelytavat

### Luottotappioiden ja vajaakäytön käsittely

- Asuntojen vajaakäytön aiheuttamien kustannusten taso vaihtelee yhteisöjen välillä, samoin näiden kustannusten käsittely. Vajaakäyttö vähentää kohteen vuokratuottoja, ja tätä vajausta voidaan käsitellä joko kyseisen kohteen vuokratuottojen alenemisena, tai rasitus voidaan jakaa yhteisön koko kiinteistökanalle. Vajaakäytön kustannukset luetaan osaksi kohdekohtaisia hoitomenoja 60 prosentissa kyselyyn vastanneista yhteisöistä. Kuusi yhteisöä käsittelee sen osana pääomamenoja. Kaikkiaan kahdeksan yhteisöä ilmoittaa, ettei vajaakäytön kustannuksia sisällytetä omakustannusvuokriin lainkaan. Kahdessa jälkimmäisessä mallissa vajaakäytön kustannukset käytännössä tavalla tai toisella tasataan yhteisön asuntokannassa.
- Luottotappioita käsitellään vuokranmäärityksessä tyypillisesti samalla tavoin kuin vajaakäytön kustannuksia. Se voidaan sisällyttää osaksi joko pääoma- tai hoitomenoja, ja sitä voidaan käsitellä joko kohdetasoisesti tai osana tasattavaa vuokraa.

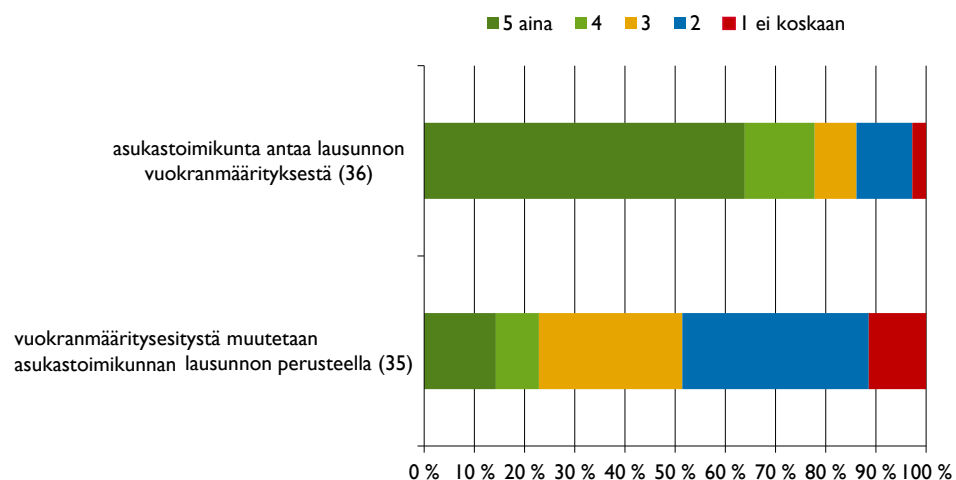
Nämä sisältö- ja toimintatapaerot aiheuttavat joskus merkittäviäkin eroja vuokratasoihin. Omakustannusvuokrien sisältöerot tulisi pystyä ottamaan huomioon eri yhteisöjen ja alueiden omakustannusvuokria vertailtaessa.

### 1.3

## Asukasdemokratian toteutuminen vuokranmäärityksessä

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990) määrittää asukasdemokratian periaatteet ja sisällön käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa aravavuokrataloissa sekä 1.1.2002 jälkeen rahoitetuissa korkotukivuokrataloissa. Asukasdemokratian tavoitteena on edistää vuokratalon omistajien ja vuokralaisten välistä tiedonvälitystä, yhteistyötä ja luottamusta ja lisätä keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskevissa asioissa. Asukasdemokratian avulla asukkaille annetaan mahdollisuus osallistua myös vuokratalojen taloutta koskevaan päätöksentekoon. Toimintamallit asukasdemokratian järjestämisessä vaihtelevat yhteisöjen välillä.

Selvityksessä toteutetun kyselyn tulosten perusteella asukasdemokratian arvioidaan toimivan verraten hyvin omakustannusvuokrien määrittämisessä. Lähes 80 prosenttia kyselyyn vastanneista yhteisöistä ilmoittaa asukastoimikunnan antavan lausunnon yhteisön vuokranmäärityksestä. Vuokranmääritykseen tehdään kuitenkin verraten harvoin muutoksia asukastoimikunnan lausunnon perusteella. Muutoksia tehdään kunnallisissa yhteisöissä jonkin verran valtakunnallisia yhteisöjä useammin.



Kuva 2: Asukasdemokratian toteutuminen vuokranmäärityksessä. Suluissa vastausten lukumäärä

Selvitystä varten tehtyjen haastattelujen perusteella asukastoiminnan mallit ja tasot ovat hyvin erilaisia eri yhteisöissä. Useat kunnalliset yhteisöt ilmoittavat, että yhtiöiden hallituksessa on asukasedustus. Lisäksi erilaisia asukaselimiä toimii yhtiöissä eri tasoilla esimerkiksi alueellisesti. Pääsääntöisesti yhteisöt kokevat asukasyhteistyön toimivan hyvin. Omakustannusvuokrien osalta keskustelua herää usein korjauksiin varautumisesta, korjausten toteuttamisesta sekä vuokrien tasausjärjestelmistä. Yhteisöt kokevat kuitenkin tasausjärjestelmien olevan hyvin perusteltavissa myös asukkaille, koska ne lisäävät vuokrien ennakoitavuutta ja tasaisuutta. Yhteisöjen kokemuksen mukaan asukkaiden tuki edellyttää tasauksen periaatteiden ja toimintatapojen läpinäkyvää avaamista.

## 2 Vuokrien tasausjärjestelmät

Aravarajoituslain ja korkotukilain mukaan saman omistajan vuokra-asuntojen ja -talojen vuokria voidaan tasata. Vuokrien tasaamisen tavoitteena on, että vuokrat vastaisivat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa. Tasauksen avulla voidaan vuokrissa ottaa suoria omakustannusvuokria paremmin huomioon kohteiden sijainti-, laatu-, kunto- ja muita erottavia tekijöitä. Tasauksessa osa kustannuksista kohdennetaan yhteisön koko asuntokannalle siten, että tasattavat kustannukset jakautuvat asunnoille oikeudenmukaisesti.

Omakustannusvuokrien tasaamiseen otetaan kantaa myös aravalain (1189/1993) yleishyödyllisyyttä koskevassa 15 a §:ssä, jossa yhteisöt velvoitetaan järjestämään asuntojen omistus siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaus on mahdollista. Vastaavanlainen säännös on korkotukilain 24 §:ssä. Tämän säädöksen tarkoituksena on varmistua siitä, että yhteisöt pystyvät kantamaan vastuun taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista yksittäisistä kohteista.

Jonkin tyyppinen tasausjärjestelmä on käytössä kaikissa kyselyyn vastanneissa yhteisöissä. Valtakunnallisissa yhteisöissä tasausjärjestelmä on yhtä lukuun ottamatta valtakunnallinen, eli tasauksen piirissä olevat kustannukset tasataan tietyin periaattein yhteisön koko ARA-vuokra-asuntokannassa. Valtakunnallisista yhteisöistä vain Kunta-asunnoissa on yhteisön taustoista johtuen käytössä kuntakohtainen tasausjärjestelmä. Joissakin tapauksissa yhteisöt muodostavat asuntokantansa sisällä tasausryhmiä, jolloin tasaus tapahtuu näiden alaryhmien sisällä. Mikäli yhdellä toimijalla on asuntoja useammassa yhtiössä, tapahtuu tasaus useimmiten yhtiötasolla.

Pienissä yhteisöissä tasausryhmät voivat olla hyvinkin pieniä, vain muutamista vuokranmääritysyksiköistä koostuvia. Jotkut kunnalliset yhteisöt ilmoittivat muodostavansa tasausryhmiä myös kohteiden rahoitusmuodon mukaan, eli ARA-asuntojen vuokrat tasataan omassa, ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat omassa ryhmässään.

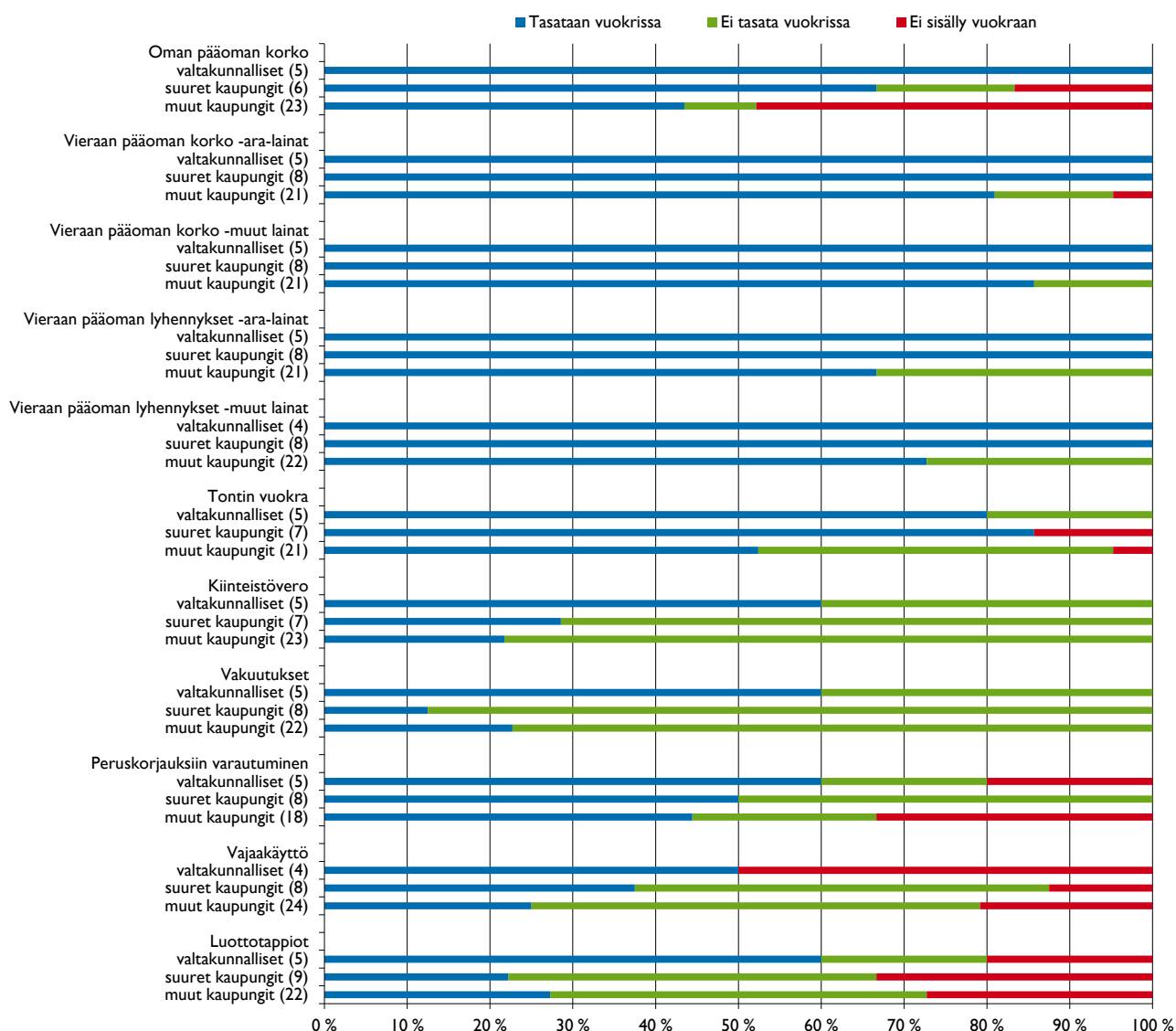
Tyypillisimmin tasausjärjestelmän piiriin kuuluvat oman pääoman korko – mikäli se sisältyy vuokraan – ja vieraan pääoman korot sekä lyhennykset. Nämä kustannukset tasataan kaikissa valtakunnallisissa sekä suurten kaupunkien kunnallisissa yhteisöissä. Tontin vuokria tasataan myös yleisesti. Noin puolet yhteisöistä tasaa myös peruskorjauksiin varautumisen kustannuksia. Tätä perustellaan sillä, että tasauksen avulla peruskorjauskustannukset pystytään jakamaan tasaisesti kohteen koko elinkaarelle, ja vuokra pystytään pitämään näin tasaisempana. Korjauskustannuksiin varautumisen tasaaminen on valtakunnallisissa yhteisöissä jonkun verran yleisempää kuin kunnallisissa. Lisäksi joissakin yhteisöissä tasataan vuosikorjausten kustannuksia, missä toimintatapana on veloittaa tietty kiinteä summa neliötä kohden kaikissa kohteissa. Vuosikorjausten kustannuksia tasataan 60 prosentissa valtakunnallisia, ja 30 prosentissa pienempien kuntien kunnallisia yhteisöjä. Myös vajaakäytön, luottotappioiden, asukasdemokratian sekä muun hallinnon kustannuksia tasataan melko usein. Näiden kustannusten tasaamisessa ei ole suurta eroa valtakunnallisten ja kunnallisten yhteisöjen välillä.

Hoitomenot ovat tasausjärjestelmän ulkopuolella, eli ne kohdennetaan kohdekohtaisesti omakustannusvuokriin yli 80 prosentissa kyselyyn vastanneista yhteisöistä.

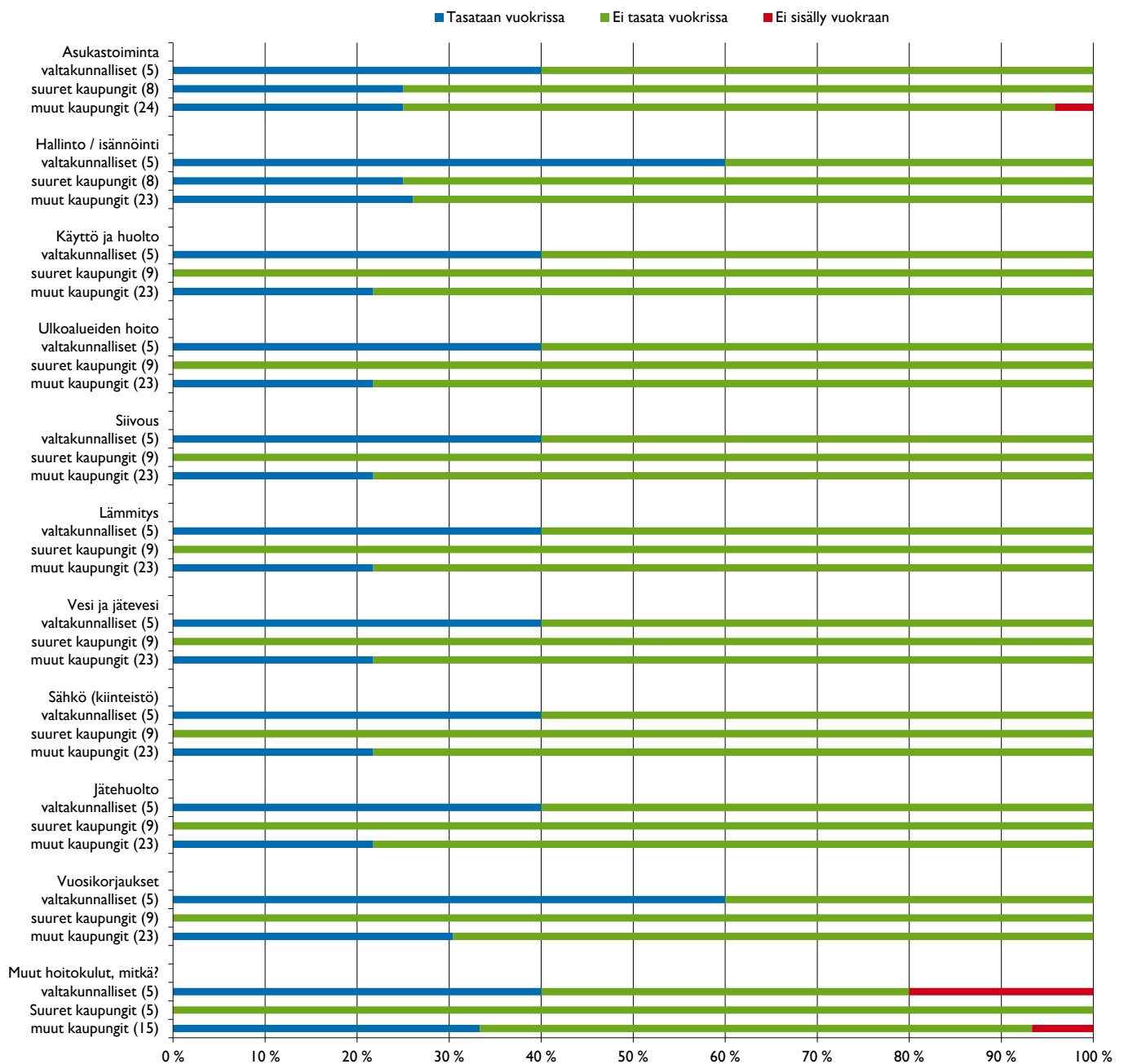
Tämä on ympäristöministeriön ja ARAn suositusten mukainen lähtökohtainen toimintatapa, joskaan ohjeistuksissa ei kielletä hoitomenojenkaan tasaamista. Suositusten taustalla on ajatus siitä, että kohdentamalla hoitomenot vuokriin kohdekohtaisesti voitaisiin motivoida asukkaita toimimaan siten, että kohdekohtaisia kustannuksia – esimerkiksi lämmityksen ja sähkön kulutusta – voitaisiin alentaa.

Kaikki hoitomenot tasataan vuokrissa yhteensä seitsemässä yhteisössä, joista kaksi on valtakunnallisia ja viisi pienempien kaupunkien kunnallisia vuokrataloyhteisöjä. Hoitomenojen tasaamista perustellaan näissä tapauksissa mm. seuraavilla syillä:

- Vuokrat ovat oikeudenmukaisempia, koska asukkaat eivät voi vaikuttaa kohteiden teknisiin, laatu- ja ikäeroihin, joilla on huomattava vaikutus kohteen hoitomenoihin.
- Omistajalla on asukkaita suurempi mahdollisuus vaikuttaa hoitomenojen tasoon, ja siksi näitä tulee kohdella kokonaisuutena.
- Koko vuokran tasauksen ansiosta voidaan hallita eri alueiden ja kohteiden välisiä eroja esimerkiksi vajaakäytössä, luottotappioissa ja korjauksissa siten, että yksittäisen kohteen talous ei rasitu kohtuuttomasti.



Kuva 3: Tasattavat omakustannusvuokran kustannuserät: valtakunnalliset yhteisöt, suurten kaupunkien ja muiden kaupunkien kunnalliset yhteisöt. Suluissa vastausten lukumäärä



Kuva 4: Tasattavat omakustannusvuokran kustannuserät: valtakunnalliset yhteisöt, suurten kaupunkien ja muiden kaupunkien kunnalliset yhteisöt. Suluissa vastausten lukumäärä

Yhteisöt arvioivat tasausjärjestelmiensä toimivuutta yleisesti ottaen melko positiivisesti. Kaikki valtakunnalliset yhteisöt arvioivat, että tasausjärjestelmän ansiosta vuokrat vastaavat asuntojen käyttöarvoa ja ottavat kohteen sijainnin huomioon erittäin tai melko hyvin. Kunnalliset yhteisöt näkevät tasausjärjestelmässään hieman enemmän kehitettävää mm. sijainnin ja laatutason huomioon ottamisen näkökulmasta.

Selvityksessä tehdyissä haastatteluissa tasausjärjestelmän keskeisimmäksi hyödyksi mainittiin se, että tasauksen avulla voidaan omakustannusvuokriin tuoda eri alueiden asuntomarkkinoita heijastavia elementtejä, ja tasata vuokria siten, että ”hyvien” sijaintien ja kohteiden vuokrat ovat vähemmän haluttujen sijaintien vuokria korkeampia. Tämä on myös asukkaiden kannalta oikeudenmukaista, kun alueen ja kohteen houkuttelevuus ja laatutaso vaikuttavat vuokriin. Tasauksen toinen keskei-

nen hyöty liittyy peruskorjauskustannusten hallinnointiin ja jakamiseen, minkä avulla vuokrat voidaan pitää paremmin ennakoitavina ja tasaisempina. Tasausjärjestelmä mahdollistaa omistajalle kiinteistöjen kestävästä pitkän tähtäimen elinkaaren hallinnan ja laatutason ylläpidon, ja takaa asukkaalle tasaisemman vuokratason.

Kokonaisuuden tasolla tarkasteltuna vuokrien tasauksen seurauksena toisten kohteiden vuokrat ylittävät, ja vastaavasti toisten kohteiden vuokrat alittavat kyseisen kohteen todellisten kustannusten tason. Kunnallisissa yhteisöissä nämä ylitykset ja alitukset tasaantuvat luonnollisestikin kunnan sisällä eri alueiden ja kohteiden välillä. Valtakunnallisissa yhteisöissä rahavirtoja kulkee myös kuntien välillä, kun koko yhteisön taloutta hallitaan kokonaisuutena.

Peruskorjauskustannusten osalta alueiden väliset rahavirrat jakautuvat pitkällä tähtäimellä tasaisesti, kun yhteisö korjaa kohteitaan suunnitelmallisesti. Mikäli yhteisöllä on tietyllä alueella runsaasti samanikäistä kiinteistökantaa, jota korjataan samanaikaisesti, voivat tämän alueen omakustannusvuokrat ylittää perityt vuokrat merkittävästikin, jolloin muilta alueilta perityillä vuokrilla katetaan kyseisen alueen kustannuksia. Tilanne kuitenkin tasoittuu ajan myötä, kun yhtenä vuonna maksajan asemassa olleelle alueelle toisena vuonna kohdistetaan suuria korjauksia.

Alueiden kysyntätilanteeseen ja houkuttelevuuteen liittyvällä, asuntojen käyttöarvoon perustuvalla tasauksella voi olla pidemmän aikavälin alueellisia vaikutuksia. Joidenkin muuttotappiopaikkakuntien kohteiden vuokrat ovat pysyvästi alle omakustannusvuokrien, koska alueen kysyntätilanne ei mahdollista todellisten kustannusten mukaisia vuokria. Valtakunnalliset yhteisöt pystyvät tasausjärjestelmän avulla hallitsemaan eri alueiden välisiä kysyntäeroja siten, että kohteiden käyttöaste pysyy koko kannan tasolla – myös muuttotappiopaikkakunnilla – mahdollisimman korkeana. Tasauksen avulla vuokratasot voidaan pitää tasolla, jolla käyttöaste säilyy hyvänä ja kohde voidaan pitää kunnossa. Näin yhteisöt pystyvät lainsäädännön tarkoittamalla tavalla kantamaan vastuun taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista yksittäisistä kohteista. Monilla muuttotappiopaikkakunnilla kunnallisten vuokratulo-yhteisöjen – joilla ei ole samanlaisia tasaumahdollisuuksia – perityt vuokrat eivät vastaa yhteisöjen todellisia kustannuksia, ja yhteisöjen taloudellinen tilanne ja / tai kiinteistöjen kunto on varsin heikko. Näihin tilanteisiin joudutaan soveltamaan valtion kohdennettuja tukitoimenpiteitä, joiden tavoitteena on parantaa vaikeuksiin joutuneiden yhteisöjen taloudellista tilannetta.

### 3 Peruskorjausten toimintatavat

Kiinteistöjen elinkaaritalouden näkökulmasta keskeistä on, kuinka peruskorjauksia toteutetaan ja rahoitetaan, ja kuinka niihin varaudutaan omakustannusvuokrissa. Myös tältä osin yhteisöjen käytännöt ja toimintatavat vaihtelevat merkittävästi. Ympäristöministeriön ja ARAn vuokranmäärittäystä koskevassa ohjeistuksessa suositellaan, että yhteisöt pyrkisivät keräämään peruskorjauksiin tarvittavia varoja vuokrissa ennakoon, mikäli tämä on mahdollista ilman, että vuokrat nousevat kohtuuttoman korkeiksi.

Kyselyyn vastanneissa yhteisöissä peruskorjauksiin varautumisen määrä vaihtelee nolasta kahteen euroon neliötä kohden. Joissakin yhteisöissä korjauksiin kerättäviä varoja ei eritellä vuosi- ja peruskorjausten välillä, ja tällöin peruskorjauksiin varautumisen määrä on voitu ilmoittaa nolaksi, vaikka käytännössä vuokrat sisältävät myös korjausten kustannuksia. Näissä tapauksissa korjauksiin varattava määrä näkyy hoitokulujen korjauskustannuksissa.

Taulukko 2. Peruskorjauksiin varautumisen määrä eri yhteisöissä (€/m<sup>2</sup>/kk)

	Kaikki	Valtakunnalliset	Suuret kaupungit	Muut kaupungit
Minimi	0	0	0,07	0
Mediaani	0,45	0,75	0,57	0,2
Maksimi	2	1,15	0,9	2
Vastausten lkm	33	4	8	21

Peruskorjauksiin varautumisen ja korjausten rahoittamisen näkökulmasta yhteisöt eroavat toisistaan mm. seuraavien tekijöiden osalta:

#### Varautumisen määrä:

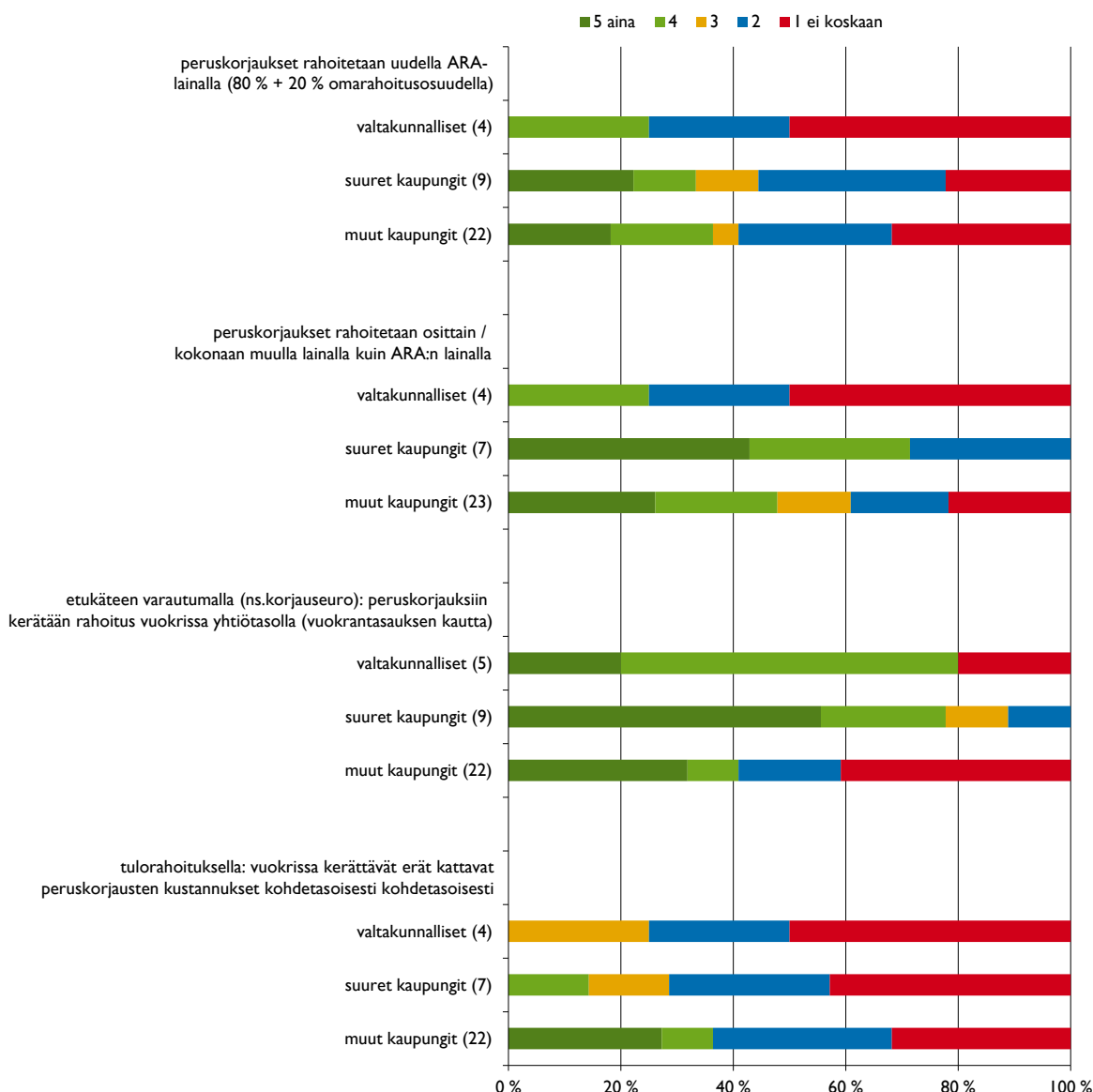
- Peruskorjauksiin varautumisen määrä riippuu mm:
  - ♦ Yhteisön kiinteistökannan iästä ja kunnosta
  - ♦ Yhteisön korjaustoiminnan toimintatavoista (jatkuva korjaaminen rakennusosakohtaisesti vs koko kohteen suuri peruskorjaus kerralla)
  - ♦ Korjausten rahoituksen etu- tai takapainotteisuudesta: mikä määrä kerätään vuokrissa ja mikä rahoitetaan uudella lainalla
  - ♦ Yhteisön rahoitusasemasta ja siihen liittyvistä tavoitteista: halutaanko kohteet vapauttaa rajoituksista? Onko saatavissa muuta velkarahoitusta kuin ARA-lainaa – ja millä ehdoin?
  - ♦ Yhteisön toiminta-alueen markkinatilanteesta ja asuntokysynnästä, mikä määrittää vuokratasojen liikkumavaraa. Joissakin tapauksissa vuokriin ei koeta mahdolliseksi sisällyttää korjauksiin varautumista lainkaan ilman, että sillä on vaikutusta kohteen käyttöasteeseen.

- Tyypillisimmin peruskorjauksiin pyritään keräämään vuokrissa noin 20 prosentin omarahoitusosuutta vastaava määrä, ja loppu rahoitetaan lainalla. Tämä toimintamalli on käytössä etenkin kunnallisissa vuokratilayhteisöissä.
- Joissakin tapauksissa kaikki peruskorjauksiin tarvittavat varat kerätään vuokrissa etukäteen, jolloin korjaukset pystytään rahoittamaan tulorahoituksella. Tämä toimintamalli sopii parhaiten asuntokantaan, joka on riittävän suuri ja iältään / ominaisuuksiltaan tasaisesti jakautunut, jotta korjauksia pystytään toteuttamaan suhteellisen tasaisesti joka vuonna.
- Eräissä kunnallisissa yhteisöissä omien varojen korkona kerättyjä varoja kohdennetaan peruskorjauksiin. Näissä tapauksissa omakustannusvuokra ei ole omien varojen koron / korjauksiin varautumisen osalta läpinäkyvä.
- Peruskorjauksiin kerättävä varautumisen määrä vaihtelee merkittävästi toimijoiden välillä. ARAn joissakin yhteyksissä esittämä 0,60 euroa / neliö mainitaan usein kerättäväksi peruskorjauksiin varautumisen määräksi. Tämän ei kuitenkaan katsota riittävän kohteiden kestäväan korjaamiseen. Monessa yhtiössä varautumisen määrä ei vastaa edes tätä tasoa, eli riittävää omarahoitusosuutta ei pystytä keräämään vuokrissa, mikä rasittaa yhteisöjen taloutta pitkällä tähtäimellä ja kasvattaa kiinteistöjen korjausvelkaa. Esimerkiksi korkeasta vakaakäytöstä kärsivien paikkakuntien kunnallisissa yhteisöissä korjauksiin ei pystytä vuokrissa varautumaan ollenkaan. Pahimmillaan näissä tilanteissa syntyy kierre, jossa korjauksia ei pystytä tekemään, koska korjauksen jälkeisellä vuokratasolla kohdetta ei pystyisi heikon kysynnän takia vuokraamaan, minkä seurauksena kohteiden korjausvelka kasvaa jatkuvasti.

#### Korjausten rahoitus:

- Peruskorjauksia rahoitetaan sekä tulorahoituksella että uudella lainalla.
- Etenkin kunnalliset yhteisöt käyttävät usein peruskorjausten rahoitukseen uutta ARA-lainaa. Noin 40 prosenttia kyselyyn vastanneista kunnallisista yhteisöistä ilmoittaa käyttävänsä ARA-lainaa peruskorjausten rahoitukseen aina tai lähes aina. Tämän johdosta kohdekohtaiset rajoitukset jatkuvat koko laina-ajan, mikä on yhteisöjen näkökulmasta sikäli ongelmallista, että korjausten elinkaari on useimmiten merkittävästi laina-aikaa lyhyempi, ja laina ja kohdekohtaiset rajoitukset saattavat näin jatkua jopa kohteen luontevaa taloudellista ja teknistä elinkaarta pidemmälle. ARA-lainojen käytön johdosta yhteisöjen velkataakka muodostuu suureksi, koska peruskorjausten alkaessa alkuperäinen ARA-laina on lyhentynyt vasta hyvin vähän. Toteutetut peruskorjaukset aiheuttavat näin nousupaineita omakustannusvuokriin vieraan pääoman kustannusten nousun myötä.
- Yhä useampi yhteisö käyttää / pyrkii käyttämään peruskorjausten rahoituksessa muuta kuin ARA-lainaa, mikäli se on mahdollista. Etenkin monien suurten kaupunkien kunnalliset vuokratilayhteisöt ilmoittavat käyttävänsä peruskorjausten rahoituksessa pääsääntöisesti muuta kuin ARA-lainaa. Näihin mahdollisuuksiin vaikuttavat paitsi rahoitusmarkkinoiden yleinen tilanne, myös yhteisöjen oma taloudellinen asema sekä kunnan kyky ja halu antaa takauksia vuokratilayhteisön luotoille tai rahoittaa niitä tertiäärilainalla. Muita rahoituslähteitä pidetään ARA-lainaa parempina niiden joustavampien ehtojen ja lyhyempien laina-aikojen takia. Nykyisessä korkoympäristössä ne ovat myös taloudellisesti perusteltuja.
- Mikäli yhteisöillä on myytävissä olevaa omaisuutta – esimerkiksi yksittäisiä vapaarahoitteisia huoneistoja –, voidaan näitä myydä varojen hankkimiseksi peruskorjaus- ja uudisinvestointeihin.





Kuva 5: Peruskorjausten rahoitusmallit: valtakunnalliset yhteisöt, suurten kaupunkien ja muiden kaupunkien kunnalliset yhteisöt. Suluissa vastausten lukumäärä

- Valtakunnallisissa yhteisöissä peruskorjausten rahoituksessa on suurempi – jopa 100 prosentin – paino tulorahoituksella, mikä tarkoittaa, että korjauksiin tarvittavat varat kerätään etupainotteisesti omakustannusvuokrissa. Tätä tulorahoitusta voidaan kirjanpidossa käsitellä joko taseen kautta asuintalovarauksena tai suoraan vuotuisina korjauskustannuksina, mikäli korjauskustannusten taso ei merkittävästi vaihtele vuosien välillä. Valtakunnallisista yhteisöistä mikään ei säännönmukaisesti käytä peruskorjausten rahoitukseen uutta ARA-lainaa. Kun korjauksiin tarvittavat varat kerätään vuokrissa etukäteen, pienenevät vieraan pääoman kulut ajan myötä. Etupainotteisesti kerättyjen korjauskustannusten nostava vaikutus omakustannusvuokriin korvautuu näin pidemmällä tähtäimellä vieraan pääoman kustannusten pienenemisellä.

- Mikäli korjaukset rahoitetaan muulla tavoin kuin ARA-lainalla, päättyvät kohdetta koskevat käyttörajoitukset laina-ajan päätyttyä. Tämä ei kuitenkaan yhteisöjen mukaan tarkoita sitä, että asunnot tässä yhteydessä poistuisivat vuokratäytöstä. Asuntojen vuokraaminen on ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen ydintoimintaa, ja vuokra-asuntoja halutaan omistaa jatkuvasti. Siksi kohteet tyypillisimmin pysyvät vuokratäytössä, mikäli asunnoille on vuokratäytystä. Vuokratason kehitys rajoitusten päättymisen jälkeen riippuu kohteen käyttöarvosta.

Peruskorjausten toteutustavat vaihtelevat jonkin verran yhteisöjen välillä. Lähes puolet kyselyyn vastanneista yhteisöistä ilmoittaa toteuttavansa peruskorjaukset aina tai lähes aina suurina peruskorjauksina, jolloin kohde tyhjennetään korjauksen ajaksi. Eräät vuokratälyhteisöt ovat sitoutuneet osoittamaan vuokralaisilleen väliaikaisen asunnon korjauksen ajaksi, mikä osaltaan lisää peruskorjausten kustannuksia. Toinen toimintamalli, jota etenkin suuret valtakunnallisesti toimivat yhteisöt soveltavat, on korjata kohteita rakennusosa kerrallaan. Tätä toimintamallia perustellaan sillä, että kohde voidaan pitää jatkuvasti täytössä ja kukin rakennusosa voidaan korjata silloin, kun sen elinkaari on aidosti päättynyt.

## 4 Vuokratasojen ja kustannusten analyysi selvitysaineistosta

Osana selvitystä kerättiin neljältä valtakunnalliselta ja kuudelta kunnalliselta yhteisöltä vuokranmääritysyksikkökohtaisia vuokra- ja kustannustietoja ARA-kohteista. Kysely kohdistettiin suurimpiin kaupunkeihin ja sellaisiin kaupunginosiin/alueisiin, joissa on kohteita sekä valtakunnallisilla että kunnallisella yhteisöllä ja myös vapaaehtoisia kohteita (KTI:n tietokanta). Tietopyyntö koski ainoastaan yhteisöjen kokonaan omistamia kerrostaloja. Lisäksi pyydettyjen kohteiden lukumäärää rajattiin joidenkin kunnallisten yhteisöjen osalta, jotta niiden kohteet eivät saisi vertailussa liian suurta painoa. Taulukossa 3 on esitetty yhteisöt ja alueet, joilta tietoja pyydettiin sekä vertailuun saatujen kohteiden lukumäärät alueittain.

Taulukko 3. Selvitysaineiston kohteiden lukumäärät alueittain

	Valtakunnalliset yhteensä	Kunnallinen yhteisö	Yhteensä
<b>Helsinki</b>			
Vuosaari	6	5	11
Herttoniemenranta	2	4	6
Ruoholahti-Jätkäsaari	4	4	8
Kontula-Vesala-Mellunmäki	7	10	17
<b>Espoo</b>			
Matinkylä	5	15	20
Espoon keskus	6	15	21
<b>Vantaa</b>			
Myyrmäki	10	12	22
Hakunila	14	10	24
<b>Tampere</b>			
Kaukajärvi-Lukonmäki	6	13	19
<b>Kuopio</b>			
Petonen	8	26	34
<b>Oulu</b>			
Kaakkuri	9	5	14
Toppila	9	3	12
Yhteensä	86	122	208

Valtakunnalliset yhteisöt: Avara Amplus Oy, TA-yhtiöt, SATO, VVO

Kunnalliset yhteisöt: Heka, Espoon Asunnot, VAV Asunnot, VTS-kodit, Niiralan Kulma, Oulun Sivakka

Selvitysaineistossa on yhteensä 208 ARA-kohdetta. Aineiston kohteissa:

- Asuntojen lukumäärä / kohde -tunnusluvun mediaani koko aineistossa on 54. Helsingissä on keskimäärin suurimmat kohteet (mediaani 88) ja Kuopiossa pienimmät (mediaani 34).
- Kohteiden keskimääräinen valmistumisvuosi on 1991. Tässä ei ole suurta eroa valtakunnallisten ja kunnallisten yhteisöjen välillä koko aineiston tasolla, mutta alueellisia eroja toki on. Oulussa on keskimäärin uusimmat kohteet (mediaani 2001) ja Tampereella vanhimmat (mediaani 1982). Myös tarkasteltujen alueiden välillä on suuria eroja. Aluekohtaiset keskimääräiset valmistumisvuodet on esitetty taulukossa 5.
- Kohteista yli puolet (53 %) sijaitsee vuokratontilla. Kuopion kohteista kaikki ovat vuokratontilla ja Helsingin kohteistakin kaikki paitsi yksi. Espoon kohteet taas ovat kahta poikkeusta lukuun ottamatta omalla tontilla.

Selvitysaineiston avulla pyrittiin muun muassa

- Vertailemaan vuokrien sisältöä ja rakennetta eri toimijoiden välillä
- Vertailemaan vuokratasoja ja niiden perusteena olevia ylläpitokustannuksia vapaarahoitteiseen asuntokantaan (KTI:n tietokanta)<sup>4</sup>
- Tutkimaan minkälaisiin vuokratasoihin erilaiset toimintamallit ja käytännöt johtavat

Vuokra- ja kustannustasoja vertailtaessa on syytä muistaa, että erot saattavat – vuokrien sisältö- ja määritystapaerojen ohella – johtua kohteiden tarkemmasta sijainnista alueen sisällä sekä niiden iästä ja muista laatu tekijöistä. Kohteiden huoneistotyypeistä ei selvityksessä kerätty tietoja, joten sen vaikutusta ei tässä analyysissä pystytäkään huomioon. On myös syytä muistaa, että otokset ovat paikoin varsin pieniä, joten luvut ovat enemmän suuntaa-antavia kuin alueen tarkkoja vuokra- ja kustannustasoja. Otos on myös kerätty valituilta alueilta, joten sen pohjalta ei voida tehdä johtopäätöksiä koko maan tai koko ARA-asuntokannan tasolla.

Kolme kunnallista yhteisöä eivät soveltamansa tasausjärjestelmän johdosta pystyneet ilmoittamaan kaikkia pääomavuokraan sisältyviä kulueriä eritellysti eivätkä myöskään kohdekohtaisia omakustannusvuokria ja tasauksen määriä.

<sup>4</sup> KTI:n tietokannat perustuvat suurten, ammattimaisesti toimivien kiinteistösijoittajien KTI:lle toimittamiin tietoihin. KTI:n asuntovuokratietokanta kattaa koko maan tasolla noin 63000 vapaan vuokranmäärityksen piirissä olevan asunnon vuokrasopimusta. KTI:n ylläpitokustannustietokannassa on noin 1000 asuinkerrostaloa.

## Vuokratasojen vertailu

Neliövuokria (€/m<sup>2</sup>/kk) on vertailtu kaupunginosa-/aluetasolla yhteisöjen välillä (erityisesti valtakunnalliset vs. kunnallinen yhteisö) sekä suhteessa vapaan vuokranmäärityksen asuntoihin (KTI:n tietokanta). Taulukossa 4 esitetyt vuokrat ovat selvityksineen osalta vuoden 2013 vuokratarkistuksen jälkeen perittäviä vuokria. Kuusi yhteisöä tarkistaa vuokrat maaliskuussa, kolme tammikuussa ja yksi helmikuussa.

Taulukosta nähdään, että valtakunnallisten yhteisöjen perimien neliövuokrien mediaani on kaikilla tarkastelluilla alueilla korkeampi kuin kunnallisilla yhteisöillä. Myös valtakunnallisten yhteisöjen mediaanivuokrat ovat kuitenkin pääsääntöisesti vastaavan alueen vapaan vuokranmäärityksen kohteiden keskimääräistä vuokratasoa matalampia. Pääkaupunkiseudulla valtakunnallisten ja kunnallisten yhteisöjen välinen vuokraero on suurempi kuin muissa kaupungeissa. Samoin vapaan vuokranmäärityksen kohteiden ja ARA-kohteiden välinen vuokraero on keskimäärin suurempi pääkaupunkiseudulla.

Taulukko 4. Selvityksineen ja vapaan vuokranmäärityksen kohteiden neliövuokrien mediaaneja

	Kaikki yhteisöt	Valtakunnalliset yhteensä	Kunnallinen yhteisö	Vapaan vuokranmäärityksen kohteet (kevään 2012 tiedot inflaatiokorotettuna)
<b>Helsinki</b>				
Vuosaari	13,61	14,73	11,54	15,91
Herttoniemenranta	10,25	15,33	10,01	17,10
Ruoholahti-Jätkäsaari	13,46	16,34	11,78	17,57
Kontula-Vesala-Mellunmäki	9,95	14,17	9,70	13,23
<b>Espoo</b>				
Matinkylä	11,67	12,17	11,66	16,82
Espoon keskus	10,90	12,71	10,75	16,13
<b>Vantaa</b>				
Myyrmäki	11,86	15,55	11,06	15,54
Hakunila	11,37	11,63	10,60	11,86
<b>Tampere</b>				
Kaukajärvi-Lukonmäki	10,33	11,62	9,87	12,60
<b>Oulu</b>				
Kaakkuri	10,01	10,74	9,24	11,16*
Toppila	9,90	9,95	8,81	10,63

\* luvussa mukana myös Kaukovainion alueen kohteita

Kohteen iällä näyttää joillakin alueilla olevan suuri vaikutus vuokratasoon, joskaan tulokset eivät ole tässä mielessä yksiselitteisiä tarkastellussa aineistossa. Taulukossa 5 on esitetty kohteiden keskimääräiset valmistumisvuodet. Aineistojen erilainen ikärakenne selittää esimerkiksi Kontula-Vesala-Mellunmäki -alueen vapaan vuokranmäärityksen kohteiden matalaa vuokratasoa, sekä Matinkylän suurta eroa ARA-kohteiden ja vapaan vuokranmäärityksen vuokra-asuntojen välillä. Jos esimer-

kiksi Kontula-Vesala-Mellunmäki -alueen kohteet (kaikki yhteisöt yhdessä) jaetaan valmistumisvuoden mukaan kahteen osaan; ennen v. 1980 valmistuneisiin ja vuoden 1980 jälkeen valmistuneisiin, on näistä ensimmäisen luokan keskimääräinen neliövuokra 9,71 €/m<sup>2</sup>/kk ja jälkimmäisen 13,77 €/m<sup>2</sup>/kk. Tällä alueella siis kohteiden erilainen ikäjakauma selittää ainakin osin valtakunnallisten ja kunnallisen yhteisön vuokratasojen eroa. Ikä ei toki selitä kaikkea – joillakin alueilla kanta on hyvin homogeenista iän suhteen, mutta vuokratasoissa on silti suuriakin eroja. Kohteiden laadullisia eroja – jotka voivat olla samanikäisissäkin kohteissa varsin suuria – ei voida tässä analyysissä ottaa huomioon.

Taulukko 5. Aineistojen valmistumisvuosien mediaanit alueittain

	Valtakunnalliset yhteensä	Kunnallinen yhteisö	Vapaan vuokranmäärityksen kohteet
<b>Helsinki</b>			
Vuosaari	1992	1991	2002
Herttoniemenranta	1996	1997	2000
Ruoholahti-Jätkäsaari	1995	1995	1995
Kontula-Vesala-Mellunmäki	1985	1970	1964
<b>Espoo</b>			
Matinkylä	1971	1994	2003
Espoon keskus	1983	1988	1994
<b>Vantaa</b>			
Myyrämäki	2001	1990	1997
Hakunila	1972	1984	1973
<b>Tampere</b>			
Kaukajärvi-Lukonmäki	1990	1980	1987
<b>Kuopio</b>			
Petonen	1991	1993	1995
<b>Oulu</b>			
Kaakkuri	2004	1995	1993
Toppila	1998	1994	2000

Taulukossa 6 on esitetty perittyjen vuokrien rinnalla omakustannusvuokrat siltä osin kuin ne pystytään esittämään. Tässä aineistossa valtakunnallisten yhteisöjen kohteiden omakustannusvuokra on useimmiten pienempi kuin peritty vuokra. Kunnallisilla yhteisöillä taas omakustannusvuokra on useimmiten suurempi kuin peritty vuokra. Tasausta siis selittää osan perittyjen vuokrien erosta tässä aineistossa, mutta koko kannan tasolla tilanne luonnollisesti tasoittuu. Myös omakustannusvuokra on kuitenkin valtakunnallisilla yhteisöillä kunnallisia yhteisöjä korkeampi yhtä kaupunginosaa lukuun ottamatta.

Omakustannusvuokrien ja perittyjen vuokrien eroja ei pystytä tämän aineiston perusteella analysoimaan kuin niiden kaupunkien osalta, jotka ovat toimittaneet eritellyt tiedot omakustannusvuokristaan. Tässä aineistossa omakustannusvuokrien ja perittyjen vuokrien väliset erot ovat kunnallisissa yhteisöissä jonkin verran pienempiä kuin valtakunnallisissa. Tätä selittävät toisaalta yhteisöjen erilaiset tasauseriaatteen, ja osaltaan myös se, että kunnalliset yhteisöt tasaavat vuokrat yhden kaupungin sisällä, jossa alueelliset erot ovat pienempiä kuin valtakunnallisten yh-

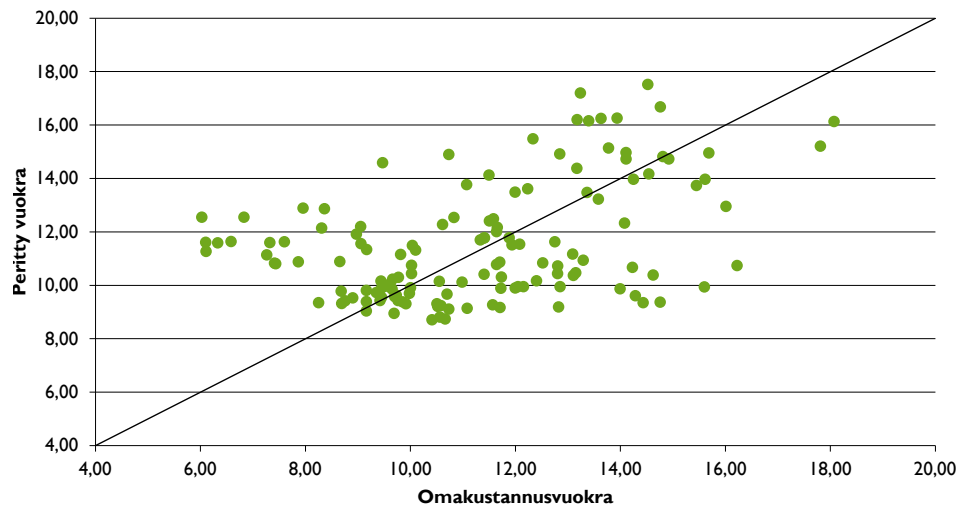
teisöjen hajautuneissa kannoissa. Kunnalliset yhteisöt näkivät myös nykytilanteessa enemmän kehitettävää siinä, kuinka hyvin tasausjärjestelmä ottaa sijainnin merkityksen huomioon, kun taas valtakunnallisissa yhteisöissä vuokria tasataan kiinteämmin suhteessa muuhun asuntokantaan, jolloin sijainnilla on suuri vaikutus vuokratasoon.

Taulukko 6. Kohteiden omakustannusvuokrien sekä perittyjen vuokrien mediaanit

<b>Helsinki</b>	<b>Valtakunnalliset yhteensä</b>		<b>Kunnallinen yhteisö</b>	
	Omakustannusvuokra	Peritty vuokra	Omakustannusvuokra	Peritty vuokra
Vuosaari	14,46	14,73	12,08	11,54
Herttoniemenranta	14,50	15,33	9,57	10,01
Ruoholahti-Jätkäsaari	13,04	16,34	11,41	11,78
Kontula-Vesala-Mellunmäki	11,99	14,17	9,16	9,70
<b>Espoo</b>				
Matinkylä	11,65	12,17		11,66
Espoon keskus	9,49	12,71		10,75
<b>Vantaa</b>				
Myyrmäki	13,28	15,55		11,06
Hakunila	9,05	11,63		10,60
<b>Tampere</b>				
Kaukajärvi-Lukonmäki	11,17	11,62		9,87
<b>Oulu</b>				
Kaakkuri	10,04	10,74	10,52	9,24
Toppila	11,99	9,95	10,56	8,81

Tässä selvityksessä tarkastellussa otoksessa perityt vuokrat ovat aluetasolla omakustannusvuokria korkeampia. Tässä suhteessa tulee ottaa huomioon, että selvitysaineisto keskittyy kasvukeskuksiin, joissa asuntojen kysyntä on varsin vahvaa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että monilla muilla alueilla perityt vuokrat ovat omakustannusvuokria alempia. Tasausjärjestelmän ansiosta pystytään siis kohtuullistamaan vuokratasoa sellaisilla alueilla ja kohteissa, joissa omakustannusvuokrat ovat alueen asuntokysyntään nähden liian korkeita. Esitetyssä taulukossa tätä havainnollistaa Oulun esimerkkialueiden perityt vuokrat, jotka ovat sekä valtakunnallisissa että kunnallisessa yhteisössä omakustannusvuokria alemmalla tasolla.

Kohdetasolla tarkasteltuna perityt vuokrat ovat selvitysaineistossa lähes yhtä usein omakustannusvuokrien ala- ja yläpuolella (kuva 6). Tässä suhteessa tasausjärjestelmä näyttää toimivan tarkoituksenmukaisesti siten, että kaikkein alimpien kustannustasojen kohteissa peritty vuokra ylittää, ja vastaavasti korkeimpien kustannusten kohteissa alittaa omakustannusvuokrien tason.



Kuva 6: Perityt vuokrat ja omakustannusvuokrat kohteittain (sisältää ne kohteet, joista on ilmoitettu kohdetasoinen omakustannusvuokra)

Selvityksessä kerättiin tietoja myös käyttökorvauksista ja muista tuotoista, jotka vähennetään omakustannusvuokraan kuuluvista menoista. Vesimaksu sisältyy tässä aineistossa useimmiten vuokraan. Jos se peritään erikseen, suuruus on useimmiten 14 €/hlö/kk tai 0,44 €/m<sup>2</sup>/kk. Muut käyttökorvaukset (esim. sauna ja pesula) ovat keskimäärin 0,11 €/m<sup>2</sup>/kk. Muiden vuokrien ja tuottojen (esim. liiketilojen vuokrat ja autopaikat) mediaani on 0,22 €/m<sup>2</sup>/kk. Joillakin kohteilla nämä tuotot ovat yli euron neliöltä, johtuen varmasti lähinnä liiketilojen vuokrista. Nämä kohteet ovat pääosin pääkaupunkiseudulla ja kunnallisten yhteisöjen omistuksessa.

#### 4.2

### Pääomakustannukset

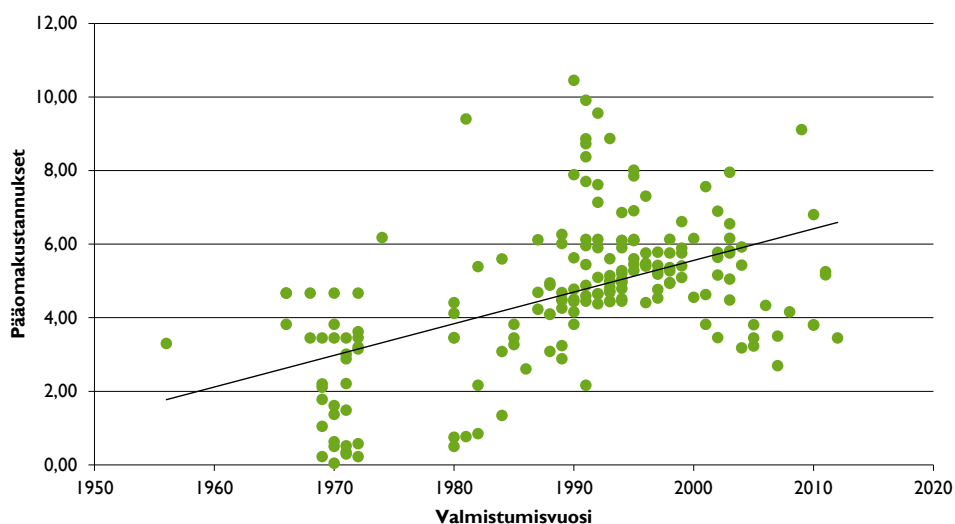
Omakustannusvuokrien pääomamenoihin luetaan tässä tarkastelussa oman pääoman korko, lainojen korot ja lyhennykset sekä tontin vuokra. Jako pääoma- ja hoitomenoihin on tehty sen perusteella, mitä kulueriä tässä tarkastelussa mukana olevat yhteisöt ovat ilmoittaneet käsittelevänsä pääomamenoina selvitystä varten tehdyssä kyselyssä. Näistä kulueristä etenkin lainojen korot ja lyhennykset muodostavat usein suuren osan kokonaismenoista. Koska kaikki yhteisöt eivät pystyneet erittelemään pääomakustannuksia kuluerittäin, tarkastellaan niitä tässä summana.

Koko aineistossa pääomakustannusten summan mediaani on 4,58 €/m<sup>2</sup>/kk. Luku on suurin piirtein sama sekä valtakunnallisilla että kunnallisilla yhteisöillä. Kaupunkikohteisesti pääomakustannuksissa on kuitenkin merkittäviä eroja, jotka johtuvat pitkälti aineiston rakennusten erilaisesta ikärakenteesta. Taulukossa 7 koko selvityksineisto on jaettu neljään osaan valmistumisvuoden mukaan. Uudemmillä kohteilla pääomakustannukset ovat luonnollisesti selvästi suuremmat johtuen suuremmista lainoista. Kaupunkitasolla Helsingin kohteiden pääomakustannukset ovat suurimmat ja Tampereella alhaisimmat. Iän lisäksi kustannusten suuruuteen vaikuttaa mm. tontin omistussuhde – etenkin Helsingin pääomakustannuksia nostavat korkeat tonttivuokrat.



Taulukko 7. Pääomakustannukset (€/m<sup>2</sup>/kk) valmistumisvuoden mukaan jaoteltuna, koko selvitysaineisto

Valmistumisvuosi	Pääomakustannukset	Kohteiden lkm
–1979	2,26	39
1980–89	3,26	46
1990–99	5,28	87
2000–	4,84	36



Kuva 7: Kohdetasoiset pääomakustannukset valmistumisvuoden mukaan (sisältää ne kohteet, joista on ilmoitettu kohdetason pääomakustannukset)

Kohdetasolla tarkasteltuna iän vaikutus pääomakustannuksiin ei ole aivan yhtä selkeä. Matalimpia pääomakustannusten tasoja kirjataan vanhimmissa kohteissa (1970- ja 80-luvuilla valmistuneissa), mutta toisaalta mediaanitasoa korkeampia pääomakustannuksia esiintyy myös näissä vanhemmissa kohteissa. Korkeimpia pääomakustannustasoja ilmoitetaan 1990-luvun alkuvuosina valmistuneissa kohteissa, joissa lainojen korkotaso on tyypillisesti korkea.

Taulukossa 8 selvitysaineisto on jaettu kolmeen osaan pääomakustannusten mukaan niiden kohteiden osalta, joilta on ilmoitettu myös kohdetasoinen omakustannusvuokra. Pääomakustannusten taso vaikuttaa luonnollisesti suoraan omakustannusvuokrien tasoon. Vuokrantasauksen seurauksena tämä vaikutus kuitenkin tasaantuu siten, että korkeimpien pääomakustannusten luokissa peritty vuokra on omakustannusvuokraa matalampi.

Taulukko 8. Mediaanivuokrat pääomakustannusten mukaan jaoteltuna, koko aineisto

Pääomakustannukset	Omakustannusvuokra	Peritty vuokra	Kohteiden lkm
< 4,00	9,16	11,61	44
4,00–5,50	10,57	9,90	44
> 5,50	13,16	11,36	50

## Ylläpitokustannusten vertailu

Ylläpitokustannuksia vertailtaessa on muodostettu alueellisesti laajempia aineistoja, sillä sijainti ei vaikuta kustannuksiin niin paljon kuin vuokriin. Suuremmat koontiaineistot antavat luotettavampia tuloksia, kun kuluerien mahdolliset sisältoerot tasoittuvat tarkastelussa. Myös ylläpitokustannuksia on vertailtu erityisesti valtakunnallisten ja kunnallisten yhteisöjen välillä sekä suhteessa vapaarahoitteisiin asuinkerrostalokiinteistöihin (KTI:n tietokanta). Taulukossa 9 on tarkasteltu esimerkkinä pääkaupunkiseudun kohteiden ylläpitokustannusten mediaaneja kuluerittäin. Ylläpitokustannusten analyysi perustuu kirjanpitoasetuksen nk. kiinteistökaavan mukaiseen kulujaotteluun, jota käytetään myös KTI Ylläpitokustannusvertailun perustana.

Taulukko 9. Selvitysaineiston ja vapaarahoitteisen kannan ylläpitokustannusten mediaaneja, pääkaupunkiseutu, €/m<sup>2</sup>/kk

PKS	Kaikki yhteisöt	Valtakunnalliset yhteensä	Kunnalliset yhteensä	Vapaarahoitteiset kohteet*
Hallinto ja isännöinti	0,60	0,63	0,60	0,36
Käyttö ja huolto	0,48	0,48	0,50	0,46
Ulkoalueiden hoito	0,18	0,24	0,16	0,26
Siivous	0,32	0,31	0,34	0,31
Lämmitys	1,09	1,08	1,11	1,14
Vesi ja jätevesi	0,49	0,48	0,51	0,48
Sähkö (kiinteistö)	0,19	0,18	0,20	0,20
Jätehuolto	0,20	0,21	0,20	0,22
Vakuutukset	0,05	0,04	0,06	0,03
Tontin vuokra	0,91	1,08	0,91	0,57
Kiinteistövero	0,25	0,28	0,23	0,37
Muut hoitokulut	0,03	0,02	0,04	0,02
Vuosikorjaukset	1,20	1,61	1,20	0,91
Yhteensä	6,00	6,63	6,06	5,34

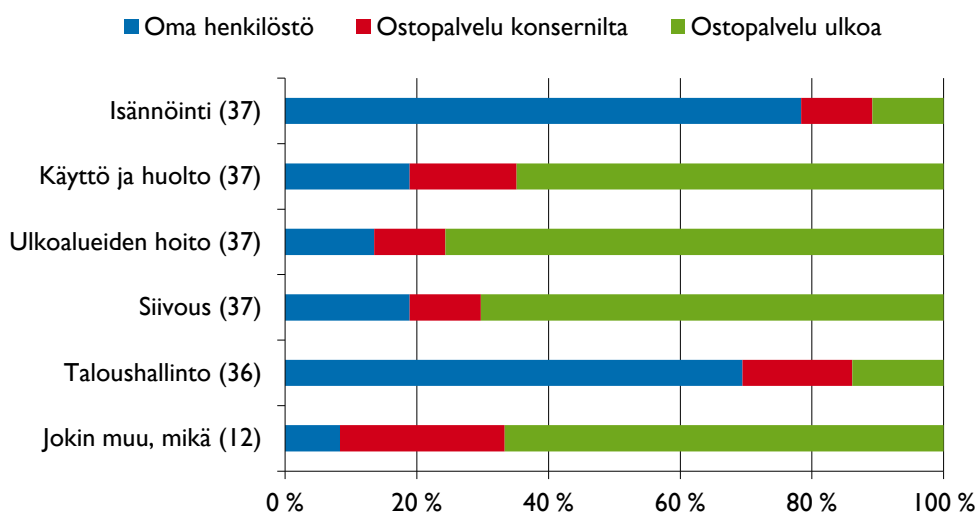
\* v. 2011 toteumat korotettu v. 2013 tasolle käyttämällä KTI:n Ylläpitokustannusindeksin keskimääräistä kasvuprosenttia viimeisen 10 vuoden ajalta (PKS)

Selvitysaineiston kohteiden ylläpitokustannukset ovat pääkaupunkiseudulla ja muissakin kaupungeissa jonkin verran korkeammat kuin vapaarahoitteisilla kohteilla. Kulueräkohtaisesti suurimpia eroja ilmenee hallinto-, tontin vuokra- ja vuosikorjauskuluissa. Hallintokulujen ero selittyy pitkälti kuluerien sisällöllä: ARA-kohteiden hallintokuluja nostavat vuokraustoiminnan ja asukasvalinnan kulut, jotka eivät sisälly KTI:n aineistoon. KTI:n keräämissä tiedoissa hallintokustannuksiin ei myöskään sisällytetä keskushallinnon kuluja, jotka omakustannusvuokria määritettäessä vyörytetään osaksi omakustannusvuokria.

Myös korjauskulujen kohdalla kirjauskäytännöissä on eroja. ARA-kohteissa on ainakin tässä aineistossa kirjattu korjauskuluja enemmän vuosikorjauksiin kuin vapaarahoitteisissa kohteissa, joissa toimijoiden kirjauskäytännöt kuluksi kirjattavien ja aktivoitavien kustannusten välillä vaihtelevat. Vuosikorjauskuluissa on KTI:n aineistossa myös melko suuria vaihteluita vuosien välillä. Hallinto- ja korjauskulujen sisältöä ja kirjauskäytäntöjä ARA-yhteisöjen välillä on tarkasteltu tarkemmin seuraavissa kappaleissa. Tontin vuokratulot ovat tässä aineistossa ARA-kohteissa

korkeampia kuin vapaarahoitteisissa kohteissa. Tämä selittyy osin sillä, että ARA-kohteet ovat tässä aineistossa keskimäärin uudempia ja sijainniltaan parempia kuin KTI:n aineiston vuokratontilla sijaitsevat kohteet.

Selvitystä varten tehdyn kyselyn mukaan tässä tarkasteltavat yhteisöt tuottavat isännöinnin ja taloushallinnon yleensä omalla henkilöstöllä ja muut palvelut (käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous) ostetaan yleisimmin ulkopuolisilta palveluntuottajilta. Kunnalliset yhteisöt tuottavat palveluja oman henkilöstön voimin valtakunnallisia useammin, tai ostavat niitä kaupunkikonserniin kuuluvalta yhtiöltä tai yksiköltä. Pienemmissä kaupungeissa oma palveluntuotanto on hieman suuria kaupunkeja yleisempää. Valtakunnallisista yhteisöistä yksikään ei tuota esimerkiksi käytön ja huollon, ulkoalueiden hoito- tai siivouspalveluja itse tai konserniyhtiön toimesta. Ostopalveluja kilpailutetaan tyypillisesti 2–5 vuoden välein. Tämän aineiston kustannustasoissa ei ole havaittavissa merkittäviä eroja palvelujen erilaisten tuottamis- tai kilpailutustapojen välillä.



Kuva 8. Palvelujen tuottamis- ja hankintatavat, kaikki yhteisöt. Suluissa vastausten lukumäärä

#### 4.4

### Korjaukset

Selvitysaineiston yhteisöjen välillä on eroja korjausten ja niihin varautumisen tasossa sekä korjauskustannusten kirjaus- ja keräyskäytännöissä. Eroja esiintyy esimerkiksi vuosikorjausten ja peruskorjausten ja muiden aktivoitavien korjausten rajanvedossa. Osa yhteisöistä kerää korjausvaroja asuintalovarauksen kautta.

Vuosikorjausten kustannukset ovat selvitysaineistossa keskimäärin 1,20 €/m<sup>2</sup>/kk (mediaani). Aineiston alakvartiili 0,92 €/m<sup>2</sup>/kk ja yläkvartiili 1,64€/m<sup>2</sup>/kk, mikä kuvastaa suurta vaihtelua vuosikorjausten kustannuksissa. Valtakunnallisilla yhteisöillä vuosikorjausten kustannukset ovat keskimäärin jonkin verran korkeammat kuin kunnallisilla. Peruskorjauksiin ja muihin aktivoitaviin korjauksiin ilmoitettiin toteutuneita kuluja vain pieneltä osalta kohteista.

Korjauksiin/perusparannuksiin varautumisen määrä on keskimäärin 0,90 €/m<sup>2</sup>/kk niiden yhteisöjen osalta, jotka ovat tähän ilmoittaneet kuluja. Useimmiten luku on sama kaikilla saman yhtiön kohteilla, eli korjauksiin varaudutaan samalla euromäärällä kaikissa kohteissa. Valtakunnallisilla yhteisöillä varautumisen määrä on yleensä hieman suurempi kuin kunnallisilla.

## Hallintokustannukset

Kaikki yhteisöt ilmoittivat selvitystä varten tehdyssä kyselyssä, että omakustannusvuokran hallintokustannukset sisältävät seuraavat erät:

- vuokrasopimushallinta
- vuokralaisrajapinnan hoito / asukastoiminta
- isännöintikulut
- taloushallinto
- hallinnon yleiskulut (mm. hallinto-, toimisto- ja tarvikekulut)

Lisäksi vuokralaisvalinta sisältyi hallintokustannuksiin yhtä yhteisöä lukuun ottamatta. Selvitysaineiston kohteissa hallintokustannusten mediaani on noin 0,60 €/m<sup>2</sup>/kk. Valtakunnallisten ja kunnallisten yhteisöjen välillä ei hallintokustannusten tasossa ole juurikaan eroa. Hankkeessa tehdyn kyselyn perusteella hallintokustannukset ovat pienempien kuntien kunnallisissa yhteisöissä jonkin verran suurten kaupunkien yhteisöjä matalampia (mediaani pienissä yhteisöissä 0,48€ / suurissa 0,60€/m<sup>2</sup>/kk).

## 5 Kuntien omakustannusvuokrien valvonta

Aravarajoituslaki ja korkotukilaki velvoittavat kunnat valvomaan vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunta määrittelee itse, miten valvonta käytännössä toteutetaan. ARAn suosituksen mukaan kunnan tulee tehdä valvontatapapäätös, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toimintatavat. Tämä päätös tulee toimittaa tiedoksi valvottaville. Valvonta voi olla joko etukäteistai jälkivalvontaa. Valtakunnallisesti toimivat yleishyödylliset yhteisöt lähettävät valvontaan tarvittavat tiedot ARAn, joka lähettää keräämänsä tiedot edelleen asianomaisiin kuntiin valvontaa varten. Kunnat voivat tarvittaessa pyytää ARAlta apua valvoessaan näiden yhteisöjen omakustannusvuokrien toteutumista ja vuokrien tasaamista.

Kuntien näkemyksiä omakustannusvuokrien valvontaan kartoitettiin internet-kyselyllä marraskuussa 2012. Kysely kohdistettiin 38 kuntaan, joista 27 vastasi, eli vastausprosentti oli 71. Kyselyyn vastasivat Espoo, Helsinki, Iisalmi, Joensuu, Jyväskylä, Järvenpää, Kajaani, Kangasala, Kemi, Kokkola, Kouvola, Kuusamo, Lahti, Lappeenranta, Mikkeli, Nokia, Nurmijärvi, Oulu, Pori, Porvoo, Raahen, Riihimäki, Savonlinna, Seinäjoki, Vaasa, Vantaa ja Äänekoski. Omakustannusvuokrien valvonnan esitettiin kysymyksiä myös vuokratilayhteisölle suunnatussa kyselyssä sekä 15 yhteisön haastattelussa.

### 5.1

#### Valvontaan käytetyt resurssit

Omakustannusvuokrien valvonnan vastaa kunnissa pääosin asuntotoimen asuntotai toimistopäällikkö tai esimerkiksi asuntosihtööri. Tehtävälle ominaista on, että se kuuluu laajempaan toimenkuvaan kunnan asuntotoimessa. Vain suurimmissa kunnissa valvonta on vastuutettu nimenomaan valvontaan keskittyvälle asiantuntijalle.

Kunnissa vuosittain omakustannusvuokrien valvontaan kohdistetut henkilötyöpäivät vaihtelivat yhdestä päivästä 100 päivään. Missään kunnassa valvontaan ei käytetty täysimääräisesti yhden henkilön työpanosta. Yhdessä kunnassa valvontaan ei kohdistettu lainkaan aikaa. Useampi vastaaja totesi, ettei osaa arvioida kuinka paljon aikaa kyseiseen tehtävään käytetään, tai myöskään sitä kuinka paljon valvontaan pitäisi käyttää aikaa.

Noin 60 % vastaajista (14/23) arvioi, että omakustannusvuokrien valvontaan kohdistettu resurssimäärä ei vastaa tarvetta. Tarvittavan resurssimäärän arviointi nähtiin kuitenkin haastavaksi muun muassa siitä syystä, että haluttua valvonnan tarkkuustasoa on vaikea määrittää. Valvonnan resurssitarpeen arvioimisen haasteeksi koettiin myös rutiinien ja systemaattisuuden puute, kun valvonta tehdään usein muiden asuntotoimen töiden ohessa. Ainoastaan kuusi vastaajaa arvioi tarvittavaa resurssimäärää.

Nämä arvioivat karkeasti, että keskimäärin noin yksi henkilötöyökuukausi vuodessa olisi tarpeen kohdistaa omakustannusvuokrien noudattamisen valvontaan. Suurin ilmoitettu tarve oli yksi henkilötöyövuosi, mutta tällöin toimenkuvaan sisällytettiin muitakin asuntoasioita, ja tämä yksittäinen tarve kumpusi siitä, ettei kunnassa tällä hetkellä ollut asuntoasioihin keskittyvää henkilöä lainkaan, vaan kaikki asuntoasiat hoidetaan laajemman toimenkuvan rinnalla.

Valvonta tehdään pääosin jälkivalvontana. Suurin osa kunnista arvioi jälkivalvontaan kohdistuvan pääosan ajasta (100 % valvontaan käytettävästä ajasta 13 kunnalla ja yli 90 % ajasta 4 kunnalla). Jälkivalvontaa tehdään mm. pistotarkastuksin. Yksi kunta kertoi tekevänsä pistokokeita 3–5 vuoden välein yhtiöihin, joissa kaupunki on osakkeenomistajana. Etukäteisvalvontaa tekee ainoastaan neljä kuntaa. Tällöin valvontaa tehdään mm. talousarvion yhteydessä ja tiedustelemalla aktiivisesti suunnitelluista vuokrantarkistuksista. Tarkempia selvityksiä pyydetään yleensä siinä vaiheessa, kun havaitaan esimerkiksi yleisestä linjasta poikkeava vuokrankorotus.

Kunnissa toimivien valvottavien yhteisöjen lukumäärä vaihtelee kahdesta lähes sataan. Keskimäärin kunnissa toimii 12 valvottavaa yhteisöä. Kunnassa toimivien vuokranmääritysyksikköjen lukumäärä vaihtelee kahdesta reiluun 600. Keskimäärin kunnassa valvottavia vuokranmääritysyksiköitä on noin 90. Valtakunnallisesti toimivia yhteisöjä oli keskimäärin neljä. Vuokranmääritysyksiköjä valtakunnallisissa yhteisöissä vastanneissa kunnissa on keskimäärin 20.

Taulukko 10: Valvottavat yhteisöt ja vuokranmääritysyksiköt keskimäärin

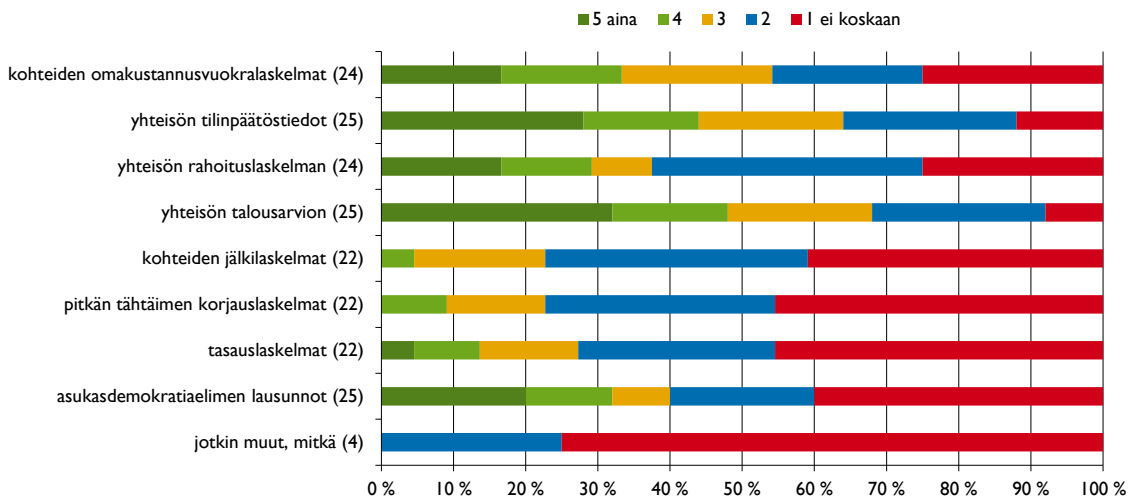
	Valvottavat yhteisöt		Vuokranmääritysyksiköt	
	Kunnalliset	Valtakunnalliset	Kunnalliset	Valtakunnalliset
Minimi	2	0	2	0
Mediaani	12	4	91	20
Maksimi	93	8	433	245
Vastausten lkm	25	20	19	14

Valvontatapapäätös oli tehty 15 kunnassa (60 % vastanneista). Kaikki valvontatapapäätöksen tehneet olivat toimittaneet sen valvottaville yhteisöille. Valvontatapapäätös sisälsi yleensä:

- valvontatavat ja valvontamäärien vuositavoitteet
- listauksen valvontaa varten toimitettavista tiedoista
- määrityksen tilanteista, joissa valvontaa tehostetaan
- valvontatulosten raportoinnin vuokrataloyhteisöille ja kunnan sisällä
- tiedotustavat muuttuneesta lainsäädännöstä ja ARAn vuokranmäärityksen liittyvistä ohjeista
- toimintamallit havaittuihin epäkohtiin puuttumiseen
- luettelon tarvittavista asiakirjoista

## Valvontaa varten kerätyt dokumentit

Noin kolmannes valvottavista yhteisöistä toimittaa vuosittain yhteisön talousarvion sekä yhteisön tilinpäätöstiedot. Lähes 40 % vastaajista ei koskaan saa yhteisöiltä kohteiden jälkilaskelmia, pitkän tähtäimen korjauslaskelmia, tasauslaskelmia eikä asukasdemokratiaelimen lausuntoja. Viidennessä vastaajista kertoi saavansa aina kohteiden omakustannusvuokralaskelmat, kun taas viidennessä määritteli, ettei koskaan saa kyseisiä laskelmia. Dokumenttien toimittaminen systemaattisesti vuosittain oli suhteellisen harvinaista. Usein dokumentit toimitetaan valvojien niitä pyytäessä. Yksi kunta on valvontatapa päätöksessään edellyttänyt asiakirjojen toimitusta keskimäärin 3–5 vuoden välein.



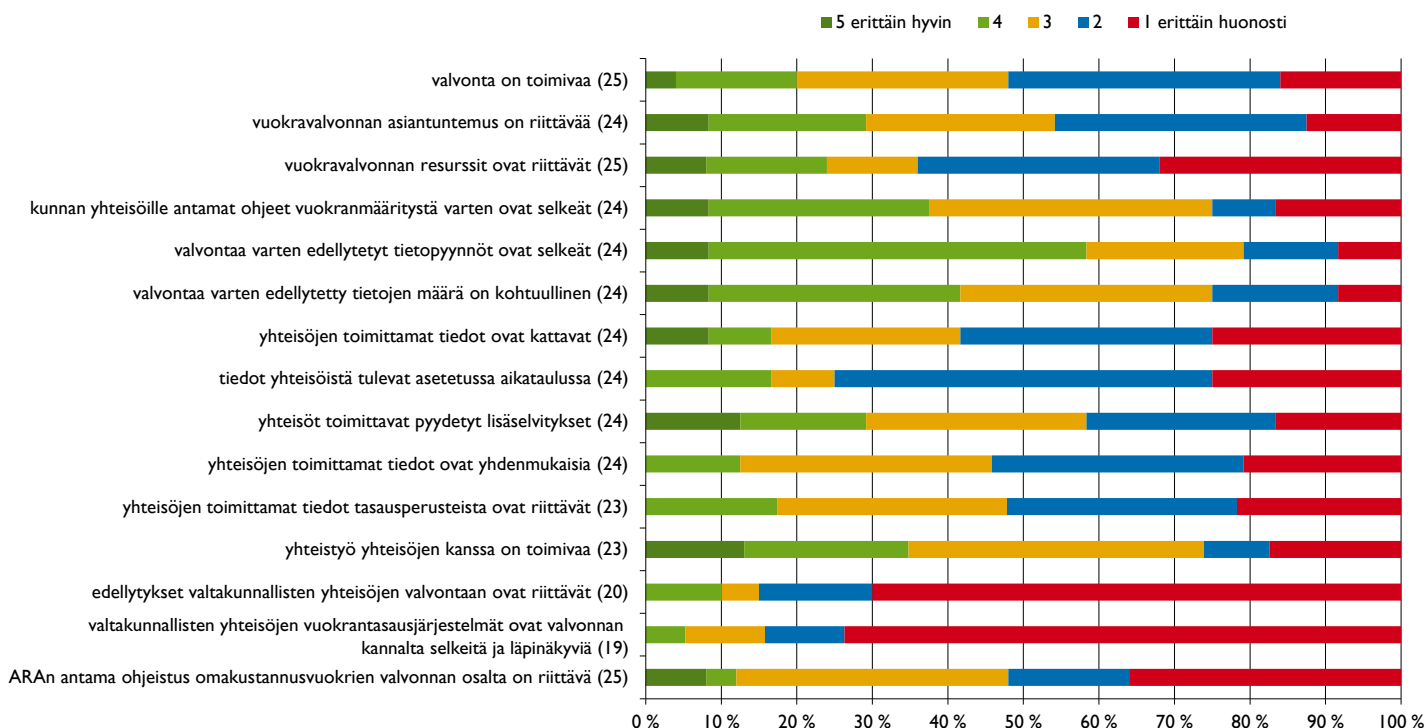
Kuva 9: Yhteisöjen valvottavista kohteista ja yhteisöistä vuosittain toimittamat asiakirjat. Suluissa vastausten lukumäärä

Omakustannusvuokran toteutuminen kyseenalaistetaan valvonnassa hyvin harvoin. Ainoastaan yhdessä kunnassa oli annettu huomautus, kun taas selvityspyyntöjä oli tehty hieman useammin. Lisäselvityksiä oli pyydetty kymmenessä kunnassa määrin vaihdellessa arviolta yhdestä kymmeneen vuosittain. Lisäselvityksiä pyydetään esimerkiksi poikkeuksellisen suurten vuokrankorotusten yhteydessä. Huomautukset ja ilmoitukset ARAlle ovat harvinaisia. Ainoastaan yksi kunta ilmoitti antavansa keskimäärin yhden huomautuksen vuosittain. Lisäselvityspyyntöjä laajemmat toimenpiteet ovat niin ikään hyvin poikkeuksellisia. Tämän vahvistavat myös valvottavat, joista useimmat totesivat saavansa lisäkysymyksiä tai ylipäättään mitään palautetta valvonnasta erittäin harvoin.

Vastaajat tunnistivat hyvin vastuunsa kunnallisten yhteisöjen omakustannusvuokrien ja tasausjärjestelmien valvonnassa. Sen sijaan valtakunnallisten yhteisöjen vuokrantasausten valvonnan oletettiin melko yleisesti kuuluvan ARAlle. Myös osa valvottavista yhteisöistä olettaa valvonnan kuuluvan ARAlle, jolle valvontaa varten tarvittavat dokumentit toimitetaan. Valtakunnallisista yhteisöistä pyydetään valvontaa varten tyypillisesti ainoastaan tiedot keskimääräisistä perittävistä neliövuokrista. Yleisimmin tasausten periaatteet ja toteutus on valvojien tiedossa, mutta varsinaista valvontaa tasausten osalta tehdään harvemmin tai valvonta tehdään vain pääpiirteisesti. Eräs kunta ilmoittaa vertaavansa tasattuja vuokria kaupungin yleiseen aravavuokrataseen. Kaikki kunnalliset yhteisöt eivät valvojien mukaan tasaa vuokria lainkaan.

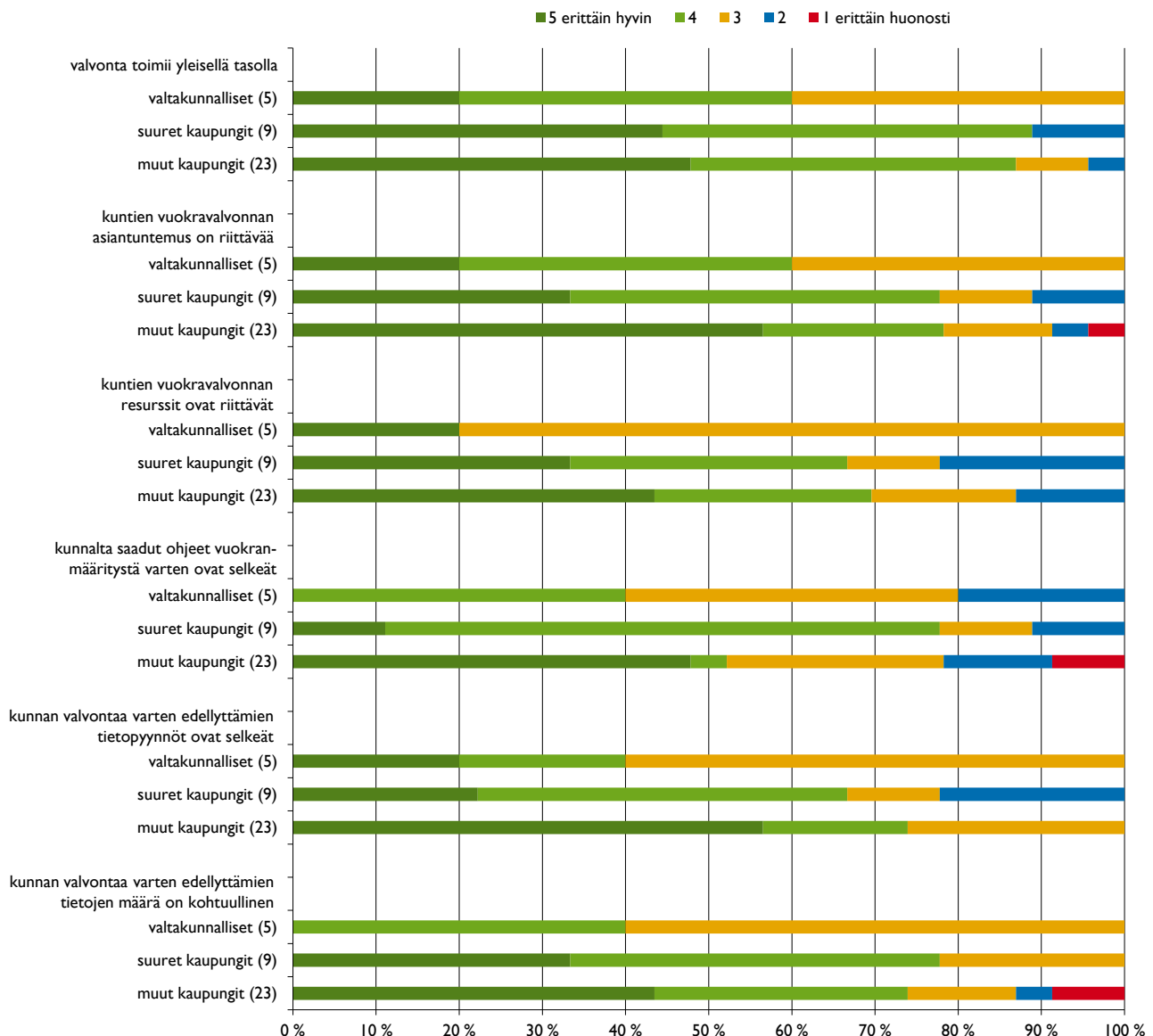
Omakustannusvuokrien toteutumisen valvontaa arvioitaessa suurimmiksi haasteiksi nähdään kuntien heikot edellytykset valtakunnallisten yhteisöjen valvontaan. Etenkin valtakunnallisten yhteisöjen vuokrantasausjärjestelmät koetaan valvonnan kannalta epäselviksi ja läpinäkyvättömiksi (keskiarvo kyselyssä 1,47, kuva 10). Yhteistyö valvottavien yhteisöjen kanssa toimii vastaajien mielestä hyvin. Valvojien mielestä valvontaa varten edellytetyt tietopyynnöt ovat selkeitä, tietojen määrä on kohtuullinen ja yhteisöille annettu ohjeistus on selkeää. Asetetussa aikataulussa pysyminen, tietojen kattavuus sekä yhdenmukaisuus teettivät kuitenkin kunnissa haasteita, sillä noin viidennes vastaajista katsoi näiden toteutuvan erittäin huonosti.

Lähes 90 prosenttia vastaajista (24/27) katsoi, että valtakunnallisten yhteisöjen valvonta pitäisi siirtää ARAlle. Valtakunnallisten yhteisöjen valvonnan siirtämistä ARAlle perustellaan mm. ARAn asiantuntemuksella sekä sillä, etteivät kunnan resurssit sekä asiantuntemus riitä tehtävästä suoriutumiseen. Erityisesti arvioidaan ARalla olevan paremmat edellytykset valvoa valtakunnallisten yhteisöjen tasauksia. Kunnallistenkin yhteisöjen valvonnan siirtämistä ARAlle kannatti 58 % vastaajista (15/26). Perusteina mainittiin syntyvät synergiaedut siitä, että ARA valvoisi sekä valtakunnallisia että kunnallisia yhteisöjä. Valvonnan siirtäminen ARAlle merkitsisi toimintatapojen yhdenmukaistumista sekä tasalaatuisuutta valvontaan. Perusteena kunnallisten yhteisöjen valvonnan säilyttämiseen kunnalla mainittiin mm. ARAn resurssiongelmia sekä mahdollinen heikko paikallistuntemus ja -tietämys. Eräs vastaaja toi esille kuntien nopeamman reagoitokyvyn mm. markkinatilanteen muuttumiseen.



Kuva 10: Kunnan omakustannusvuokrien noudattamisen valvonnan toteutuminen. Suluissa vastausten lukumäärä





Kuva 11: Omakustannusvuokrien valvonnan toimivuus – valvottavien näkemys. Suluissa vastausten lukumäärä

Valvottavien näkökulmasta kunnalliset yhteisöt arvioivat valvonnan toteutumista kaikilta osin selkeästi positiivisemmin kuin valtakunnalliset yhteisöt. Kunnallisten yhteisöjen mielestä valvonta toimii yleisellä tasolla hyvin (keskiarvo kunnallisissa yhteisöissä 4,25 ja valtakunnallisissa 3,8), ja yhteistyön katsotaan yleisesti toimivan hyvin. Suurinta kritiikkiä sekä kunnallisilta että valtakunnallisilta yhteisöiltä saivat valvontaa varten saatavat ohjeistukset sekä tietopyyntöjen laajuus. Valvottavat yhteisöt ovat melko kriittisiä myös kuntien valvontaan kohdistamien resurssien riittävyyden suhteen. Valvottavat pitävät myös asuntoviranomaisten tapaan kuntien edellytyksiä valvoa valtakunnallisia yhteisöjä melko heikkoina. Selvityksessä toteutetuissa haastatteluissa monet yhteisöt olivat epätietoisia siitä, mihin valvontaa varten toimitettuja tietoja käytännössä konkreettisesti käytetään. Lisäksi valtakunnallisissa yhteisöissä ilmeni tiettyä epätietoisuutta toisaalta ARAn, toisaalta kuntien roolista omakustannusvuokrien valvonnassa.

## **Omakustannusvuokrien valvonnan haasteet ja kehitysehdotukset**

Valvonnassa haasteita aiheuttavat vastaajien mukaan tietojen ja asiakirjojen saatavuus sekä valvottavien toimittamat puutteelliset tiedot. Myös aika- ja resurssipula nähdään suuriksi haasteiksi, sillä saatuja tietoja ei katsota voitavan käydä kovin tarkasti läpi eikä laskelmien oikeellisuutta ole mahdollista täysimääräisesti tarkistaa saaduilla tiedoilla. Systemaattinen tarkistaminen edellyttäisi kirjanpitoon syventymistä sekä laajaa taloushallinnon osaamista. Tietojen analysointia vaikeuttaa tietojen vertailukelvottomuus eri yhteisöjen välillä kuluerien sisältöjen vaihtelevuuden vuoksi. Laskelmien katsottiin joissain tapauksissa olevan vaikeasti tarkastettavissa. Tarkastamista helpottamaan ehdotettiin, että kunnat saisivat pääomakulujen tarkistamista varten Valtiokonttorilta tiedot lainojen lyhennyksistä ja koroista. Vastaajat katsovat, että heidän on useimmiten käytännössä luotettava yhteisöjen toimittamiin tietoihin. Varsinaisen valvonnan sijaan valvojat kuvaavat toimenpiteitään ennemmin seurannaksi, jossa tarkastellaan lähinnä vuokratasojen kehitystä.

Valvonnan systemaattista toteuttamista kunnissa vaikeuttaa se, että valvonta tehdään kerran vuodessa kaiken muun toimenkuvaan kuuluvan rinnalla. Valvonta ei myöskään ole asuntotoimen ydintehtävä, jolloin se jää vähälle huomiolle. Joissakin kunnissa omakustannusvuokrien valvonnan haasteita lisää kunnan vaikea asunto-tilanne, kun esimerkiksi paljon asuntoja on tyhjiillään. Tämä aiheuttaisi vastaajien mukaan ongelmia myös valvonnan siirtämiseen ARAlle, koska paikallisten asuntomarkkinoiden tuntemus katsotaan valvonnassa keskeiseksi.

Suurin osa vastaajista mainitsi ensimmäiseksi kehityskohteeksi omakustannusvuokrien valvonnan tehtävän siirtämisen ARAlle tai muulle erityisosaajalle, jolla on asiantuntemusta sekä enemmän painoarvoa kuin kunnalla. Asukasvalintojen valvonta nähtiin kuitenkin tarpeelliseksi pitää kunnalla paikallistuntemuksen vuoksi. Muita kehitysehdotuksia oli valvonnan kehittäminen ohjeistuksia selkeyttämällä ja yksinkertaistamalla, esimerkiksi asiakirjojen määrää karsimalla. Roolien ja tehtävänjaon selkeytys kunnan ja ARAn välillä katsottiin myös tarpeelliseksi kehitystoimenpiteeksi. Valvojat peräänkuuluttavat konkretisointia myös asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin. Kuntien vuokravalvontaa tekeville henkilöille kaivataan lisää koulutusta valvonnan suorittamiseen. Lisäksi valvojat toivovat valvonnan yksinkertaistamista. Kehityskohteeksi mainittiin myös vertailutiedon saatavuus mm. ylläpitokustannusten ja vuokrien tasoista, joita asuntoviranomaiset voisivat hyödyntää valvonnassa. Tämä edesauttaisi tarkistettavien vuokrien vertailua ja syventäisi valvojan markkinatuntemusta. Kuluerien vertailukelpoisuuden varmistamiseksi pitäisi yhteisöjen kirjauskäytännöt yhdenmukaistaa, missä ARAlla voisi olla ohjeistava rooli. Valvonnasta kokonaan luopumista pidettiin myös yhtenä vartenotettavana vaihtoehtona tai vastaavasti jonkinlaisen omavalvontajärjestelmän luontia.

Ympäristöministeriöltä ja ARAlta kunnat kaipasivat mm.:

- Tarkkoja ohjeita, työkaluja ja toimintatapoja omakustannusvuokrien valvontaan. Ohjeita kaivattiin esimerkiksi siihen, kuinka tarkkaan yhteisöiltä saadut tiedot on syytä käydä läpi sekä siitä, miten omakustannusvuokrien toteutumista arvioidaan.
- Koulutusta kunnissa vuokravalvontaa tekeville henkilöille esimerkiksi taloushallinnon alueelta.
- ARAsta yhtä yhteystahoa, joka tukisi mahdollisissa kysymyksissä ja ongelmatilanteissa. Omakustannusvuokrien valvonnan noudattamisen katsottiin muuttuneet vuosien varrella yhä haastavammaksi, kun valvonnan piiriin on tullut uusia tahoja ja erityisryhmille myönnettävät tuet ovat lisääntyneet.
- ARAn ohjeilta kaivattiin yhdenmukaisuutta ja selkeyttä. Nyt kritisoitiin sitä, että nykymallin uskottavuutta vähentää se, että jokainen kunta päättää valvonnan sisällöstä omista lähtökohdistaan.

Kyselyn tulokset ovat pitkälti yhdenmukaisia ARAn asuntomarkkinakyselyn kanssa, jossa resurssien ja osaamisen puute sekä ohjeistuksen selkeyttäminen nähtiin valvonnan keskeisimpinä kehityskohteina. Myös tässä kyselyssä nousi esiin kuntien asuntoviranomaisten toive valvonnan siirtämisestä ARAan.

Valvottavat yhteisöt puolestaan nostivat esille valvonnan läpinäkyvyyden lisäämisen tarpeen. Yhteisöt kaipasivat selkeyttä mm. toimitettavien tietojen sisältöön sekä tietojen konkreettisiin käyttötarpeisiin valvonnassa.

## 6 Toimijoiden kehitysehdotuksia omakustannusvuokrajärjestelmään

Osana selvitystä kartoitettiin myös toimijoiden näkemyksiä omakustannusvuokrajärjestelmän kehitystarpeista. Omakustannusvuokrajärjestelmää pidettiin sinänsä toimivana, valtion tukemaan asuntotuotantoon sopivana toimintamallina. Omakustannusvuokrajärjestelmään kohdistuva kritiikki liittyy lähinnä säännösten moninaisuuteen ja osittaiseen vaikeaselkoisuuteen, kun lainsäädäntöä ja ohjeistuksia on vuosikymmenten aikana useaan kertaan muutettu. Selvityksessä nousi esiin myös tiettyä epätietoisuutta joidenkin suositusten ja ohjeiden sisällöstä ja sitovuudesta esimerkiksi korjauksiin varautumisen ja vuokrantasausjärjestelmien osalta.

ARA-järjestelmää kritisoitiin laajalti lainaehtojen epäedullisuudesta. ARA-lainojen hinta on nyky-tilanteessa varsin korkea verrattuna nykykorkotasoon. Pitkät laina-ajat – sekä uudisrakennus- että peruskorjaushankkeissa – sekä lainojen varsin hidas lyheneminen katsottiin yleisesti yhteisöjen taloutta rasittaviksi tekijöiksi. Siksi yhteisöt, joilla se on mahdollista, pyrkivät käyttämään muita rahoituslähteitä investoinneissaan. Lisäksi ARA-lainoja kritisoitiin vanhojen lainojen konvertoinnin vaikeudesta ja kalleudesta.

Omakustannusvuokrajärjestelmän sääntely ja ohjeistus jättävät jonkin verran tulkinnanvaraa vuokrien määrittämiseen, mistä johtuen toimijoiden vuokrajärjestelmät poikkeavat toisistaan merkittävästi. Toimijat pitävät ohjeistusten suomaan vapautta erittäin tärkeänä, koska sen sallimissa rajoissa ammattitaitoiset toimijat voivat rakentaa omaan tilanteeseensa, strategiaansa ja kiinteistökantaansa sopivan, taloudellisesti kestävä toimintamallin. Vuokra-asuntoyhteisöt ovat taustoiltaan, omistuspohjaltaan ja tavoitteiltaan erilaisia, ja siksi liian rajoittavan sääntelyn nähtäisiin vaikeuttavan niiden toimintaa merkittävästi. Monet toimijat nostavat huolenaan esiin myös sen, että liian tiukalla sääntelyllä vaikeutettaisiin pitkän tähtäimen kestävä kiinteistöjen elinkaaren hallintaa.

Toimijoiden näkemyksen mukaan omakustannusvuokrajärjestelmää sinänsä ei voida pitää syynä valtion tukeman asuntotuotannon matalalle tasolle. Tehokkain keino alentaa vuokria olisi tarjonnan kasvu, ja siksi tulisi kohdentaa toimenpiteitä tarjonnan kasvua estävien tekijöiden poistamiseen. ARA-tuotannon vähäisyyden / omakustannusvuokrien nykyisen tason syiksi mainittiin haastatteluissa mm. seuraavia tekijöitä:

- ARA-tuotannon ehdot ovat nykyisellään liian rajoittavia ja kannusteet vähäisiä tai olemattomia. Kannusteiden vähäisyydestä johtuen toimijoiden ei ole järkevää hyväksyä ARA-tuotantoon liittyviä rajoittavia ehtoja.

- Kaikki ARA-asuntokannan tuottamiseen ja ylläpitämiseen liittyvät kustannukset ovat nykyisellään markkinaehtoisia tai ainakin hyvin lähellä tätä. Siksi omakustannusvuokrien taso on – ilman kunnan mahdollista subventointia – luontaisesti lähellä markkinavuokria. Ainoa keino alentaa omakustannusvuokria olisi kustannusten alentaminen, johon ARA-asuntojen omistajilla on käytännössä hyvin rajatut mahdollisuudet, ja joihin tarvitaan siksi myös valtion / kuntien toimenpiteitä:
- - ♦ **Tonttien saatavuus ja hinta:** toimijoilla itsellään ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa tonttien kustannuksiin, mutta kuntien tulisi – ja yhä useammin näin tapahtuukin – kiinnittää kaavoituksessa huomiota vuokra-asuntotuotannon edistämiseen osoittamalla tontteja ARA-tuotantoon.
  - ♦ **Rakentamisesta aiheutuvat kustannukset** määräytyvät markkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan, ja ARA-tuotantoon on joissakin tapauksissa vaikeata saada urakkatarjouksia, koska rakennusliikkeet kohdistavat resurssinsa kulloisenkin markkinatilanteen mukaan tuottavimmalla mahdollisella tavalla. Rakennusmarkkinoiden kilpailun lisääntyminen olisi ARA-tuotannon näkökulmasta positiivista, mutta tähän on vaikeata vaikuttaa muuta kuin markkinoiden toimivuutta ja läpinäkyvyyttä edistävillä toimenpiteillä.
  - ♦ Paras – lähes kaikkien toimijoiden mainitsema - keino vaikuttaa rakentamisen kustannuksiin olisi **kaava- ja rakentamismääräysten** kohtuullistaminen. Usein mainittuja kustannuksia merkittävästi nostavia rakentamismääräyksiä ovat mm. autopaikka-, väestönsuoja-, esteettömyys- sekä julkisivumääräykset. Myös tiukkenevat energiamääräykset nostavat sekä uudis- että korjausrakentamisen kustannuksia, ja vaikuttavat näin ollen suoraan omakustannusvuokrien tasoon.
  - ♦ **Pääoman hinta:** nykyisessä korkoympäristössä pääoman hinta ei sinänsä muodosta ongelmaa. Nykyisellään ei ARA-lainoissa ole käytännössä juurikaan tukea; minkä takia monet toimijat välttävät ARA-rahoituksen käyttöä rajoituksia välttääkseen. Tällä hetkellä velkarahoituksen saatavuus on sen hintaa suurempi haaste, ja siksi haastatteluissa nousi esiin rahoitusmarkkinoiden monipuolistamisen tarve esimerkiksi kiinteistörahastolainsäädäntöä kehittämällä.
  - ♦ **Hoitokustannukset** määräytyvät suoraan markkinoilla mm. energian ja työvoiman hinnan mukaisesti. Ammattimaiset toimijat kilpailuttavat palvelu- ja energiahankintansa joka tapauksessa, eikä näiden kustannuksissa siksi ole merkittävää alentamispotentiaalia.

ARA-asuntoihin liittyvät rajoitukset ja ehdot koetaan uudistuotannon lisäksi joissakin tilanteissa ongelmallisiksi myös vanhoissa kohteissa. Useat toimijat nostivat esiin toiveen vanhojen – usein varsin kalliiden – ARA-lainojen nykyistä joustavammille konvertointimahdollisuuksille. Lisäksi painotettiin, että joissakin tapauksissa pitäisi nykyistä joustavammin päästä purkamaan rajoitusten alaisia kohteita, mikäli niiden korjaaminen ei ole taloudellisesti järkevää, etenkin jos tontille olisi mahdollista rakentaa uusia vuokra-asuntoja. Mahdollisuus kohdekohtaisten rajoitusten ennen aikaiseen purkamiseen katsottiin erittäin tärkeäksi kohteissa, joille ei ole nähtävissä kysyntää vuokra-asuntokäytössä. Tällaisia kohteita on esimerkiksi muuttotappiopaikkakunnilla. Kalliit lainat, vajaakäyttö, tonttien tehoton käyttö sekä huonokuntoisten kohteiden korkeat hoitomenot rasittavat yhteisöjen taloutta sekä vaikuttavat suoraan tai epäsuorasti omakustannusvuokrien tasoon.

Keskeisimpinä keinoina ARA-tuotannon edistämiseen / omakustannusvuokrien alentamiseen toimijat mainitsevat mm. seuraavat toimenpiteet:

- ♦ **Rajoitusten pituuden lyhentäminen** lisäisi toimijoiden halukkuutta ARA-asuntojen tuottamiseen ja parantaisi edellytyksiä kohteiden elinkaaren hallintaan. Kohdekohtaiset rajoitukset tulisi mitoittaa kohteiden luontevan teknisen ja taloudellisen elinkaaren mukaan. Yhtiökohtaiset, käytännössä ikuiset rajoitukset koetaan toimijoiden keskuudessa epätarkoituksenmukaisiksi ja toimintaa liikaa rajoittaviksi.
- ♦ **Käynnistysavustukset** alentaisivat omakustannusvuokria
- ♦ **Muut tuotantoon / omistajille suunnatut tuet:** esimerkiksi omistajille kohdennettu tuki tilanteissa, joissa asukkailla ei ole edellytyksiä vuokranmaksuun.

Vuokra-asumiseen liittyvät haasteet ovat erilaisia eri alueilla, ja siksi myös ratkaisukeinoja tulisi tarkastella kohdennetusti. Vuokra-asuntojen tarve on suurin ja omakustannusvuokrien taso on korkein pääkaupunkiseudulla. Siksi pääkaupunkiseudulle tulisi kohdentaa toimenpiteitä vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseen ja rakennuskustannusten alentamiseen sekä valtion tukemassa että vapaarahoitteisessa asuntokannassa. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa vuokra-asuntomarkkinat ovat pääsääntöisesti paremmin tasapainossa, ja näillä alueilla mahdolliset haasteet liittyvät lähinnä vuokra-asuntoyhteisöjen talouteen ja kiinteistöjen kestävään elinkaaren hallintaan. Muuttotappiopaikkakunnilla tyhjenevät kohteet rasittavat vuokra-asuntoyhteisöjen taloutta, ja näihin tapauksiin kaivataan lähinnä joustavia malleja tappiollisten kohteiden ja yhteisöjen taloudellisten ongelmien ratkaisemiseen tapauskohtaisesti.

Omakustannusvuokrien sisällön avaamista ja niiden määräysperiaatteiden erojen selvittämistä pidettiin yhtenä keinona lisätä omakustannusvuokrien läpinäkyvyyttä ja ymmärrettävyyttä. Tämä helpottaisi myös yhteisöjen pitkän tähtäimen talouden hallintaa sekä päättäjien ja viranomaisten toimintaa, kun käytössä olisi enemmän tietoa eri kustannusten todellisesta tasosta ja erilaisten toimintamallien vaikutuksista pitkällä aikavälillä. Useimmat kunnat subventoivat nykyisellään omistamiaan vuokrataloyhteisöjä edullisten pääomien, lainojen takausten tai ilmaisten palvelujen muodossa. Siksi olisi kaikkien vuokralaisten ja viime kädessä myös veronmaksajien edun mukaista avata tämän tuen sisältöä ja kustannuksia nykyistä läpinäkyvämmiin. Lisääntynyt läpinäkyvyys edesauttaisi myös valtakunnallisten yhteisöjen vuokrien tason ja tasausjärjestelmien toiminnan arviointia.

## 7 Johtopäätökset

### 7.1

#### Omakustannusvuokrien sisältö

Omakustannusvuokrien sisältö ja rakenne ovat nykyisellään toimijoiden välillä erilaisia. Tämä on sikäli ymmärrettävää, että yhteisöt, niiden taloudellinen asema, omistajataustat, kiinteistökannat ja tavoitteet ovat keskenään varsin erilaisia. Lähtökohtien erilaisuuden takia on tärkeitä, että yhteisöillä on mahdollisuus suunnitella ja johtaa talouttaan oman tilanteensa edellyttämällä tavalla. Nykyinen sääntely ja ohjeistukset jättävät toimijoille jonkin verran liikkumavaraa vuokrien määrittelyssä. Siksi omakustannusperiaatteen voidaan katsoa nykytilanteessa toteutuvan säännösten mukaisesti, vaikka mallit ovatkin erilaisia. Sääntelyllä ei tulisi liikaa rajoittaa toimijoiden mahdollisuuksia omaan tilanteeseensa sopivien ja kestävien toimintamallien määrittämisessä.

Vuokrat ovat käytännössä ARA-asuntoyhteisöjen ainoa tulonlähde. Siksi on tärkeää varmistaa, että vuokratulot ovat riittävät turvaamaan yhteisöjen taloudelliset toimintaedellytykset sekä varmistamaan asuntojen tekninen kunto ja käytettävyys pitkällä aikajänteellä. Vastuullisen kiinteistönomistajan tehtävänä on varmistaa, että vuokratulot riittävät kattamaan:

- ♦ kiinteistöön sidottujen pääomien kustannukset
- ♦ kohteiden jatkuvan ylläpidon
- ♦ käytettävyyden ylläpitämiseksi vaaditut peruskorjaukset

Nykyisellään eroja vuokranmäärityksessä esiintyy laajimmin korjauksiin varautumisessa ja korjausten toteuttamisessa. Tältä osin joidenkin ARA-asuntoyhteisöjen taloudellinen tilanne ei ole kestävällä pohjalla, eivätkä ne välttämättä pysty huolehtimaan kiinteistökannan edellyttämistä korjauksista. Vakavimpia ongelmia esiintyy joidenkin muuttotappiopaikkakuntien kunnallisissa yhteisöissä, joissa kysyntätilanne ei mahdollista korjauksiin varautumista osana omakustannusvuokria. Toinen asia, jolta osin yhteisöjen toimintamallit eroavat merkittävästi toisistaan, on omille varoille perittävä korko, jossa kunnat usein subventoivat vuokratotaloyhteisöjään luovuttamalla omat varat joko kokonaan ilman korkovaatimusta tai verraten alhaisella korolla. Myös vieras pääoma voi kunnallisissa yhteisöissä olla kunnan takauksen ansiosta edullisempaa, ja kunta voi tuottaa omistamalleen yhteisölle ilmaisia tai alle markkinahintaisia palveluja. Muissa kuin kunnallisissa yhteisöissä kaikki kustannukset on katettava aidosti vuokratuloilla, koska muita tulonlähteitä ei ole. Tältä osin kunnalliset yhteisöt ja muut toimijat ovat keskenään jo lähtökohtaisesti erilaisessa asemassa.

Toimintamallien erilaisuudesta johtuen olisi tärkeätä lisätä omakustannusvuokrajärjestelmän ja vuokrien sisällön läpinäkyvyyttä. Omakustannusvuokrien läpinäkyvyyttä lisäämällä pystytään avaamaan ja perustelemaan eri sidosryhmille – asukkaille, yhteisöjen omistajille, rahoittajille ja viranomaisille – vuokrien sisältöä ja rakennetta. Läpinäkyvyyttä lisäämällä pystyttäisiin arvioimaan eri toimintamalleja ja niiden vaikutuksia vuokriin sekä tekemään informoituja päätöksiä niin yhteisöjen ohjaamiseksi kuin säädösympäristön kehittämiseksi. Kunnallisessa päätöksenteossa myös kunnan asuntoyhteisölle antama taloudellinen tuki olisi monessa tapauksessa tärkeätä avata nykyistä tarkemmin, jotta päätökset pystytään perustamaan oikeaan tietoon.

Keskeisimpiä yhteisöjen toimintaperiaatteita kuvaavia kysymyksiä, joissa vuokranmäärityksessä esiintyy eroja toimijoiden välillä, ja joiden läpinäkyvyyttä olisi siksi hyvä lisätä, ovat mm:

- ◆ Kerätäänkö vuokrissa omien varojen korkoa? Minkä suuruista? Mihin tämä käytetään?
- ◆ Mikä on yhteisön / kohteen pääomarakenne ja vieraan pääoman ehdot ja kustannukset?
- ◆ Varaudutaanko vuokrissa peruskorjauksiin – kuinka paljon? Kuinka peruskorjauksia toteutetaan? Kuinka ne rahoitetaan?
- ◆ Miksi ja miten vuokria tasataan ja kuinka tasausjärjestelmä toimii?
- ◆ Kuinka yhteisön hallinto ja kiinteistöjen ylläpito on järjestetty?
- ◆ Kuinka hoitomenot suhtautuvat verrattuna muihin toimijoihin? Mistä mahdolliset erot johtuvat?
- ◆ Minkä tasoisia vuokrat ovat verrattuna muihin toimijoihin / vapaarahoitteisiin asuntoihin?

## 7.2

### Peruskorjauksiin varautuminen ja korjausten rahoitus

Peruskorjauksiin varautumisen ja korjausten rahoituksen toimintamallit ovat yksi keskeisimpiä vuokratuloyhteisöjen taloudenhallintaan ja omakustannusvuokriin vaikuttavista tekijöistä. Myös tältä osin yhteisöt eroavat toisistaan merkittävästi.

Valtakunnallisesti toimivat yhteisöt painottavat korjauksiin tarvittavien varojen keräämistä etukäteen, kun taas kunnallisissa yhteisöissä korjauksia rahoitetaan usein enemmän velkarahoituksella. Valtakunnalliset toimijat ja suuret kunnat pyrkivät pieniä kuntia useammin käyttämään korjauksiin muuta kuin ARA-lainaa, koska ARA-lainojen ehtoja pidetään etenkin peruskorjauksiin huonosti soveltuvina. Pienempien kaupunkien kunnalliset yhteisöt ilmoittavat muita useammin myös kohteissaan olevan runsaasti korjausvelkaa, koska taloudellinen asema ei mahdollista riittäviä peruskorjauksia. Myös joissakin suurten kaupunkien kunnallisissa yhteisöissä korjauksiin varautumisen määrää pidetään nykyisellään riittämättömänä, mikä lisää paineita omakustannusvuokrien nostamiseen.

Niissä yhteisöissä, joissa varautumisen määrä ei ole riittävää, ja / tai kohteiden korjausvelka on suuri, määrittyvät korjausmahdollisuudet sen perusteella, voidaan-ko omakustannusvuokria nostaa korjausinvestointien edellyttämällä tavalla. Mikäli alueen kysyntätilanne ei mahdollista vuokrien nostoa, voi yhteisön tilanne olla taloudellisesti kestävä.

Peruskorjauksiin tarvittut varat tulee joka tapauksessa tavalla tai toisella kattaa vuokratuloilla. Omistajan strateginen päätös on, missä määrin varoja kerätään vuok-



ralaisilta etukäteen, vai rahoitetaanko korjaukset velkarahoituksella, jolloin ne – ja niiden rahoituskustannukset – tulevat maksettavaksi vuokrissa jälkikäteen.

Kun peruskorjauksiin varaudutaan tasaisesti kohteen koko arvioidulla elinkaarella, voidaan varmistaa kiinteistöjen ja vuokrataloyhteisöjen kestävä taloudellisen ja teknisen elinkaaren hallinta. Tämä toimintamalli kuuluu luontaisesti kiinteistöinvestointeihin, joissa mm. yksityisen sektorin toimijoilla on investointiensä tuottovaateessa poikkeuksetta mukana kiinteistöjen teknisen arvon kulumista – eli korjaustarvetta – kuvaava arvonalenemiskomponentti. Tällöin kohteen elinkaarilaskelma ottaa tarvittut korjauskustannukset systemaattisesti huomioon koko elinkaaren aikana. Asukkaan näkökulmasta toimintamalli johtaa tasaisiin ja ennakoitavissa oleviin vuokratasoihin. Tämä tarkoittaa käytännössä, että jo uuden kohteen vuokrissa ryhdytään varautumaan korjauksiin, mikä nostaa uuden kohteen omakustannusvuokraa. Vuokrataloyhteisöissä tämän vaikutuksia perittyihin vuokriin voidaan hallita vuokrantasauksella.

Kiinteistöt eivät teknisessä mielessä ole ikuisia, ja kullakin peruskorjausinvestoinnilla on niin ikään oma tekninen elinkaarensa. Siksi korjausten rahoitus tulisi myös velkarahoitusta käytettäessä pystyä suunnittelemaan siten, että korjausinvestoinnit tulisivat katettua niiden elinkaaren aikana. ARA-lainojen pitkät laina-ajat ja hidas lyheneminen vaikeuttavat niiden käyttöä etenkin peruskorjausinvestoinneissa. Korjausten rahoittaminen uudella ARA-lainalla tilanteessa, jossa kohteen rakentamisen aikaiset lainat ovat lyhenneet vasta vähän, johtaa kohteen velkataakan kasvuun. Käytännössä lainataakka ja vieraan pääoman kustannukset ovat tällaisessa tilanteessa pysyvästi korkeita. Pahimmassa tapauksessa laina-aika jatkuu jopa kohteen elinkaarta pidemmälle. Kun peruskorjauksia rahoitetaan velkarahoituksella, joudutaan vuokriin sisällyttämään korjausten edellyttämien lainojen lyhennysten lisäksi myös lisääntyneet korkokustannukset.

Kun peruskorjauksiin tarvittavat varat kerätään kokonaan tai pääosin tulorahoituksella, varmistetaan kohteen käytettävyyden ylläpito jatkuvasti koko elinkaarella. Tämä toimintamalli toimii parhaiten tilanteissa, joissa omistajayhteisön kiinteistökanta on ominaisuuksiltaan hajautunut eri-ikäisiin kohteisiin, jolloin korjauksia voidaan toteuttaa melko tasaisesti eri vuosina. Peruskorjauskustannukset jakautuvat tällöin tasaisesti eri kohteille ja alueille vuokrantasauksen kautta. Velkataakka kevenee kohteiden elinkaaren etenemisen myötä, ja velan lyhetessä korkokulut kevenevät, mikä kompensoi osaltaan korjauskustannusten vuokria nostavaa vaikutusta. Pitkällä tähtäimellä malli on myös asukkaalle oikeudenmukainen – edellyttäen että vuokrantasausjärjestelmällä voidaan tasata korjausten kustannuksia laajalti. Kun vuokra sisältää tasaisesti korjaamisen kustannuksia, on vuokrataso ennakoitava, ja kohteet on mahdollista pitää hyvässä kunnossa. Tässä mallissa korjauksia maksavat tasaisesti kaikki vuokralaiset kiinteistöjen koko elinkaaren aikana. Tulorahoituksen kerääminen ei kuitenkaan ole aina mahdollista yhteisöissä, joiden kiinteistökanta painottuu tietynikäisiin kohteisiin, jolloin korjauksia ei voida toteuttaa tasaisesti eri vuosina. Tällöin usein myös pääomakulut ovat niin korkeita – etenkin jos kiinteistöt ovat pääosin esimerkiksi alle 20 vuotta vanhoja – ettei korjauskustannuksia voida sisällyttää vuokriin.

Kun korjauksia rahoitetaan velkapääomalla, voidaan mahdollisesti keventää etenkin uusien / kalliiden kohteiden alkuvuokria. Tämä voi olla tarpeellista, jos yhteisön kiinteistökanta on painottunut uusiin kohteisiin, joissa pääomakulut ovat kautta linjan korkeat, jolloin kulujen tasaaminen ei auta tilannetta. Velkarahoituksen käyttö peruskorjauksiin kuitenkin nostaa kohteiden pääomakuluja myöhemmin, kun peruskorjauksia ajan mittaan toteutetaan. Tällöin kasvavat rahoituskulut aiheuttavat nousupaineita omakustannusvuokriin.

Velkapääoman käyttö edellyttää vieraan pääoman saatavuutta peruskorjauksiin sopivin ehdoin niin lainojen saatavuuden, hinnan kuin pituudenkin näkökulmasta.

ARA-lainoja pidetään ehdoiltaan – niin hinnaltaan kuin pituudeltaankin – korjauksiin huonosti soveltuvina, etenkin koska korjauslainaa joudutaan usein ottamaan tilanteessa, jossa alkuperäinen laina on lyhentynyt vasta vähän. Siksi monet yhteisöt pyrkivät käyttämään korjausten rahoituksessa tavallista pankkilainaa. Koska pankkilainojen saatavuus on nykytilanteessa huono, ja koska niitä ei ole kaikkien yhteisöjen saatavilla, tulisi harkita mahdollisuuksia nykyistä lyhyempiin ja ehdoiltaan joustavampiin ARA-lainoihin etenkin peruskorjausten rahoituksessa.

### 7.3

## **Vuokrien tasaus**

Jonkinlainen vuokrantasausjärjestelmä on käytössä kaikissa selvityksen yhteydessä tehtyyn kyselyyn vastanneissa yhteisöissä. Yleisin toimintamalli on tasata pääomamenoja sekä peruskorjauskustannuksia. Muutamissa yhteisöissä tasataan myös hoitomenot.

Vuokrien tasauksen keskeisimpänä tavoitteena on mukauttaa vuokratasot vastaamaan asuntojen käyttöarvoa. Vuokrantasauksen kautta ARA-asuntojen vuokrat ovat kytköksissä asuntomarkkinoiden muihin osa-alueisiin, ja heijastavat siten eri alueiden / kohteiden kysyntää. Kohteen keskeisiä käyttöarvon määrittäjiä ovat mm. kohteen sijainti – eli alueellinen kysyntä- ja tarjontatilanne – kohteen ja asunnon kunto ja varustelutaso sekä muut laadulliset ominaisuudet.

Valtakunnalliset yhteisöt tasaavat yhtä lukuun ottamatta vuokrat valtakunnallisesti. Tällöin vuokrat heijastavat eri alueiden kysyntätilannetta, ja vahvan kysynnän alueilla perityt vuokrat ovat omakustannusvuokria korkeampia, ja heikon kysynnän alueilla vastaavasti matalampia. Tätä kautta vuokratasot ovat läheisesti kytköksissä muiden asumismuotojen alueelliseen hintatasoon. Tasauksen ansiosta valtakunnallisten yhteisöjen asuntojen käyttöaste on mahdollista pitää terveellä pohjalla, ja myös muuttotappiopaikkakuntien käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia kohteita on mahdollista omistaa ja hallita ilman, että yhteisöjen talous kokonaisuutena vaarantuu. Muuttotappiopaikkakuntien kunnallisilla yhteisöillä ei tällaista mahdollisuutta ole, ja käytännössä monien näiden yhteisöjen talous ei ole kestävällä pohjalla. Tällöin yhteisöön vaaditaan lisää kunnan pääomia tai joudutaan soveltamaan valtion tukitoimia – esimerkiksi avustuksia tai lainojen uudelleenjärjestelyjä – yhteisön talouden vakauttamiseksi.

Myös kunnalliset yhteisöt ottavat tai pyrkivät ottamaan tasausjärjestelmissään kohteen sijainnin ja laatutason huomioon. Etenkin suurten kaupunkien yhteisöissä tässä on kuitenkin jonkin verran kehitystarpeita, jotta vuokrat ottaisivat kohteiden sijainnin ja eri alueiden kysyntätilanteen nykyistä paremmin huomioon. Käytännössä tämä näkyy siten, että kaupunkien yhteisöjen soveltamissa vuokrissa on ainakin tämän selvityksen valossa melko pieni vaihtelu eri alueiden välillä.

Peruskorjauskustannusten tasauksen avulla vuokrat voidaan pitää tasaisempina kuin ilman tasausta, kun korjauskustannukset jakautuvat tasaisesti koko kiinteistökannalle ja kohteen elinkaarelle. Tältä osin useissa – etenkin kunnallisissa yhteisöissä – järjestelmä ei nykyisellään toimi parhaalla mahdollisella tavalla, ja siksi korjauskustannukset joskus rasittavat yksittäisen kohteen / tasausryhmän taloutta, ja aiheuttavat vuokrannousupaineita.

Tasausjärjestelmien läpinäkyvyyden ja avoimuuden lisääminen on tärkeätä, jotta voidaan varmistaa kaikkien osapuolten etujen oikeudenmukainen ja tasapuolinen toteutuminen. Omistajayhteisöjen talouden hallinnan näkökulmasta on välttämätöntä, että vuokrat heijastavat eri alueiden asuntomarkkinoiden kysyntä- tarjonta -tasapainoa. Tämä on myös asukkaiden näkökulmasta oikeudenmukaista, kun suosittujen sijaintien vuokrat ovat vähemmän haluttuja sijaintoja korkeampia.

Alueellisen tasapuolisuuden turvaamiseksi tulisi luoda keinoja, joilla vahvan kysynnän alueiden vuokra-asuntotarjontaa voitaisiin lisätä taloudellisesti järkevällä tavalla. Toisaalta tulee myös varmistaa, että heikomman kysynnän alueilla sijaitsevien ARA-kohteiden ja siellä toimivien yhteisöjen talouden kestävä hoito ei vaarannu. Nämä molemmat haasteet edellyttävät kohdennettuja toimenpiteitä, jotka ottavat myös valtakunnallisten yhteisöjen taloudelliset toimintaedellytykset kokonaisuutena huomioon. Tämänhetkisessä tilanteessa mahdollisuus valtakunnalliseen vuokrien tasaukseen on edellytys yhteisöjen talouden kestäväälle hallinnalle.

Mikäli ARA-asuntotuotannolle osoitettaisiin erityisiä alueellisia kohdennettuja tukia – esimerkiksi edullisia tontteja tai käynnistysavustuksia – joiden nimenomaisena tarkoituksena olisi alentaa vuokria tietyllä alueella, tulisi näiden vaikutuksista omakustannusvuokriin varmistua erikseen; esimerkiksi edellyttämällä omia tasausryhmiä näille kohteille niiden kustannuserien osalta, joihin tuki kohdistuu. Näin pystyttäisiin varmistumaan siitä, että esimerkiksi kunnan osoittama subventio edullisten tonttien muodossa jää ko. kunnan asukkaiden hyödyksi. Tässä yhteydessä tulisi kuitenkin varmistua myös siitä, että kohdennetun tuen käsittelyn edellyttämä hallinnointi ja raportointi on tarkoituksenmukaista ja läpinäkyvää.

#### 7.4

### **Vuokrien valvonta**

Omakustannusvuokrien valvonnalla on tärkeä rooli järjestelmän läpinäkyvyyden, uskottavuuden ja eri osapuolten etujen tasapuolisuuden turvaamisen näkökulmasta. Kuntien toteuttaman valvonnan toimintatavat ja valvontaan kohdistamat resurssit vaihtelevat nykytilanteessa merkittävästi. Useimmissa kunnissa arvioidaan, että valvontaan kohdistetut resurssit ja osaaminen eivät ole riittäviä. Siksi voidaan kyseenalaistaa tasapuolisuuden toteutuminen tästä näkökulmasta. Kunnat siirtäisivät valvonnan mielellään ARA:n hoidettavaksi, koska näkevät omat mahdollisuutensa etenkin valtakunnallisten yhteisöjen valvontaan vähäisinä.

Omakustannusvuokrien valvonnan rooli, tehtävät ja merkitys ovat nykytilanteessa osin epäselviä sekä valvojille että valvottaville. Valvontaa varten kerätään runsaasti tietoja vuokrataloyhteisöistä, joita tietoja ei kuitenkaan välttämättä käytetä juuri lainkaan. Järjestelmää tulisi siksi selkeyttää ja valvonnan toimintatapoja yhtenäistää kuntien välillä.

Kaikkien osapuolten etujen mukaista olisi, että valvontaa toteutettaisiin mahdollisimman tehokkaasti, läpinäkyvästi ja yhdenmukaisesti. Valvontaa varten tulisi kerätä vain ne tiedot ja raportit, jotka valvontaan olennaisesti tarvitaan, ja näitä tulisi käyttää tehokkaasti hyväksi. Valvottavien asioiden sisältöä ja valvonnan toimintatapoja tulisi yhtenäistää, jotta tasapuolisuus toteutuisi myös tältä osin. Järjestelmän selkeyttäminen ja yhtenäistäminen olisi sekä valvojien, itse vuokrataloyhteisöjen että asukkaiden etu, kun valvonta tuottaisi olennaista tietoa, jota voitaisiin käyttää eri tarkoituksiin.

Valvonnan kehittämisen pohjaksi tulisi valvonnan tavoitteita täsmentää. Tämä määrittää myös sen, mikä olisi luontevin taho valvontaa toteuttamaan. Mikäli vuokrien valvonnan ensisijaisena tavoitteena on arvioida perittyjen vuokrien tasoa eri alueilla ja eri yhteisöillä, ovat kuntien asuntoviranomaiset luonteva taho valvontaa toteuttamaan tältä osin, koska paikallisten olosuhteiden tuntemus on valvonnassa keskeistä. Myös tätä varten olisi keskeistä varmistaa riittävä osaaminen ja resurssit. Mikäli valvonnan tehtävänä on ennen kaikkea valvoa omakustannusperiaatteen toteutumista, ei kuntien asuntoviranomaisilla ole edellytyksiä etenkin valtakunnallisesti toimivien yhteisöjen valvontaan. Koska valvonnalla mitä ilmeisestään

palveltavan näitä molempia tavoitteita, edellyttää valvonnan kehittäminen entistä tiiviimpää yhteistyötä ARAn ja kuntien asuntoviranomaisten välillä.

ARAn roolin tulisi olla valtakunnallisten yhteisöjen valvonnassa keskeinen, jotta valvonta olisi myös näille yhteisöille tasapuolista. Myös kunnallisten yhteisöjen valvontaa varten ARAn rooli voisi olla nykyistä suurempi. Valvonnan yhdenmukaistamiseksi ARA voisi esimerkiksi järjestää kuntien asuntoviranomaisille koulutusta, tarjota markkinatietoja valvonnan pohjaksi, ja kehittää yhtenäisiä toiminta- ja raportointimalleja valvontaan. Näin valvontaa kehittämällä voitaisiin edesauttaa koko omakustannusvuokrajärjestelmän läpinäkyvyyden paranemista, mikä olisi kaikkien osapuolten edun mukaista ja lisäisi järjestelmän tasapuolisuutta sekä omistajayhteisöjen että asukkaiden näkökulmasta.

## 7.5

### **Omakustannusvuokrat ja vuokrien kohtuullisuus?**

Omakustannusvuokraperiaatteen lähtökohtana on, että asunnosta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan asutokohteiden rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tämän periaatteen voidaan katsoa nykyisellään toteutuvan kaikissa yhteisöissä, vaikkakin vuokrien sisältö, rakenne ja myös taso vaihtelevat toimijoiden välillä.

Valtakunnallisten vuokratoloyhteisöjen omakustannusvuokrat kattavat lähtökohdaisesti lain salliman enimmäismäärän, koska vuokrat ovat yhteisöjen ainoa tulonlähde, joilla niiden tulee pystyä aidosti ja pitkäjänteisesti kattamaan kaikki kiinteistöjen aiheuttamat kustannukset. Koska muita tulonlähteitä ei ole, ei vuokria siksi pystytä alentamaan millään muilla keinoin kuin alentamalla kustannuksia, johon yhteisöllä on itsellään varsin rajatut mahdollisuudet.

Monissa kunnallisissa yhteisöissä vuokria peritään käytännössä vähemmän kuin lain sallima enimmäismäärä, koska omistajat subventoivat yhteisöjä taloudellisesti. Kunnallisten yhteisöjen kohteissa on myös keskimäärin enemmän korjausvelkaa kuin valtakunnallisissa yhteisöissä.

Kaikki ARA-asuntojen tuotantoon ja ylläpitoon liittyvät kustannukset ovat pääosin markkinahintaisia – paikoin melko korkeita – mikä luonnollisesti näkyy omakustannusvuokrassa. ARA-asuntojen vuokrat ovat kuitenkin lähes poikkeuksetta matalampia kuin vastaavien alueiden vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat.

ARA-asuntojen yhteydessä puhutaan usein vuokrien kohtuullisuudesta. Kohtuullisuuden käsite on sikäli ongelmallinen, että se tarkoittaa eri asioita eri ihmisille ja eri alueilla. Myös ARA-asumisessa on hyvä, että asukkaille on tarjolla erilaisia ja erihintaisia vaihtoehtoja. Toisaalta matalatkin vuokratasot voivat olla ”kohtuuttomia” kaikkein pienituloisimmille. Tällöin ei omakustannusvuokraperiaate käytännössä voikaan tarjota ratkaisuja näiden asumistarpeisiin, vaan niistä on huolehdittava muilla keinoin, esimerkiksi asumistuen tai kohdennettujen tuotantotukien avulla.

Nykyisen omakustannusvuokrajärjestelmän puitteissa ei ole mahdollisuuksia vuokrien merkittävään alentamiseen. Mikäli yleisellä tasolla katsotaan, että vuokratasoja tulisi joillakin alueilla alentaa, tulisi näiden toimenpiteiden keskittyä siihen, kuinka asuntojen rakentamisen, ylläpidon tai korjaamisen kustannuksia voitaisiin alentaa. Ylläpidon laadusta tinkiminen tai korjausten tekemättä jättäminen ei ole tähän kestävä ratkaisu, vaan haasteen ratkaisemiseksi tarvittaisiin kustannuksia aidosti ja pitkällä tähtäimellä alentavia toimenpiteitä.

Omakustannusvuokrajärjestelmän kehittämisessä tulisi pyrkiä nykyisen sääntelyn ja ohjeiden selkeyttämiseen ja yksinkertaistamiseen sekä järjestelmän läpinäkyvyyden

lisäämiseen. Lisäksi on tärkeätä varmistua siitä, että mahdolliset uudet säännökset ja ohjeet eivät ole ristiriidassa olemassa olevien ohjeiden ja toimintamallien kanssa. Vuokratotaloyhteisöjen sääntelyn tulisi lähteä siitä, että yhteisöjen talouden kestävä hallinta on mahdollista siten, että eri yhteisöjen ja alueiden ominaispiirteet otetaan huomioon. Tämä on järjestelmän kaikkien osapuolten – myös asukkaiden – etu pitkällä tähtäimellä.

## LIITTEET

### Liite I: Kyselyyn vastanneet vuokrataloyhteisöt

Valtakunnalliset	Suuret kaupungit	Muut kaupungit
Avara Oy	Helsinki, Heka Oy	Hämeenlinna, Hämeenlinnan Asunnot Oy
Kunta-asunnot Oy	Espoo, Espoonkruunu Oy	Iisalmi, Kiinteistö Oy Petterinkulma
Sato Oyj	Tampere	Joensuu, Joensuun Kodit Oy
TA-yhtymä Oy	-VTS-kodit	Järvenpää, Järvenpään Mestariasunnot Oy
VVO-yhtymä Oyj	-Tampereen Vuokra-asunnot Oy	Kajaani, Kiinteistö Oy Kajaanin Pietari
	Vantaa, VAV Asunnot Oy	Kangasala, Kiinteistö Oy Taloherttua
	Turku, TVT Asunnot Oy	Kemi, Kiinteistö Oy Itätuuli
	Oulu, Sivakka-yhtymä Oy	Kerava, Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu
	Lahti, Lahden Talot Oy	Kotka, Kotkan Asunnot Oy
	Kuopio, Niiralan Kulma Oy	Kouvola, Kouvolan Asunnot Oy
		Kuusamo, Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratalot
		Lappeenranta, Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy
		Nokia, Nokian Vuokrakodit Oy
		Nurmijärvi, Nurmijärven Vuokra-asunnot Oy
		Pori, Porin YH-Asunnot Oy
		Porvoo, Porvoon A-asunnot Oy
		Raahe, Kiinteistö Oy Kummatti
		Riihimäki, Riihimäen Kotikulma Oy
		Savonlinna, Savonlinnan Vuokratalot Oy
		Seinäjoki, Sevas Oy
		Tornio, Tornion Vuokra-asunnot Oy
		Vaasa, Kiinteistö Oy Pikipruukki
		Valkeakoski, Valkeakosken Asunnot Oy
		Varkaus, Wartalo Kodit Oy

## Liite 2: Selvitystä varten haastatellut yhteisöt

Avara Oy: Antti Mäntynen, Seppo Saari, Satu Lehtinen. Haastattelu 18.12.2012.  
Espoon Asunnot Oy: Seppo Kallio. Haastattelu 20.12.2012.  
Heka Oy: Jaana Närö ja Kari Olamo. Haastattelu 11.12.2012.  
Joensuun Kodit Oy: Matti Martikainen. Puhelinhaastattelu 5.12.2012.  
Kiinteistö Oy Itätuuli: Tuomo Svanberg. Puhelinhaastattelu 19.12.2012.  
Kiinteistö Oy Petterinkulma: Kari Kämäräinen. Puhelinhaastattelu 14.12.2012.  
Kotkan Asunnot Oy: Tuija Häkämies. Puhelinhaastattelu 4.12.2012.  
Kunta-asunnot Oy: Susanna Vartiainen. Haastattelu 17.12.2012.  
Niiralan Kulma Oy: Päivi Tolonen. Puhelinhaastattelu 10.12.2012.  
SATO Oyj: Tuula Entelä, Juha-Pekka Järvenpää, Irmeli Honkavaara, Riitta Salo. Haastattelu 11.12.2012.  
Sivakka-yhtymä Oy: Teija Mäenpää. Puhelinhaastattelu 5.12.2012.  
TA-yhtymä Oy: Jukka Helminen. Haastattelu 19.12.2012.  
VAV Oy: Teija Ojankoski ja Liisa Kälvälä. Haastattelu 18.12.2012.  
VTS-kodit: Ahto Aunela. Puhelinhaastattelu 13.12.2012.  
VVO-Yhtymä: Juha Heino, Mikko Suominen, Jaana Eskelinen. Haastattelu 10.12.2012.

## KUVAILULEHTI

Julkaisija	Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto	Julkaisu-aika Helmikuu 2013
Tekijä(t)	Hanna Kaleva, Jessica Niemi, Jari Ylönen ja Mikko Hietala	
Julkaisun nimi	<b>Vuokrataloyhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrittämisessä</b>	
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön raportteja 5/2013	
Julkaisun tema		
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut		
Tiivistelmä	<p>Tässä selvityksessä tarkastellaan valtion tukemien ARA-vuokra-asuntojen vuokrien omakustannusperiaatteen toteutumista sekä vuokrien tasausjärjestelmää ja omakustannusvuokrien määrittämisperiaatteisiin kuuluvaa korjauksiin varautumista käytännössä. Lisäksi selvitetään kuntien suorittaman vuokrien omakustannusperiaatteen valvonnan toimivuutta.</p> <p>Selvityksen perustiedot kerättiin 55 ARA-asuntoa omistavalta yhteisöltä. Tietoja tarkennettiin vielä 15 yhteisöltä lisäkyselyn ja haastattelujen avulla.</p> <p>Selvityksen mukaan kaikki selvityksessä mukana olleet ARA-asuntoja omistavat yhteisöt määrittävät vuokrat omakustannusperiaatteen mukaisesti. Vuokrien sisältö ja rakenne kuitenkin vaihtelevat eri toimijoiden välillä. Suurimpia eroavaisuuksia eri toimijoiden välillä aiheuttavat omille varoille perittävä korko, peruskorjauksiin varautuminen ja korjausten rahoituksen toimintatavat. Vuokrantasausjärjestelmä on käytössä kaikissa selvityksessä mukana olleissa yhteisöissä. Yleisimmin tasataan pääomamenoja sekä peruskorjauksiin varautumisen kustannuksia. Kuntien suorittaman omakustannusvuokrien valvonnan tavoitteet, merkitys ja tehtävät ovat epäselviä niin valvojille kuin valvottaville yhteisöillekin. Kuntien asuntoviranomaiset arvioivat resurssinsa ja osaamisensa riittämättömiksi etenkin valtakunnallisten yhteisöjen vuokrien valvontaan.</p> <p>Selvitys liittyy valtioneuvoston asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan vuosille 2012–2015.</p>	
Asiasanat	Omakustannusvuokra, vuokrantasaus, peruskorjauksiin varautuminen, vuokrien valvonta	
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Ympäristöministeriö	
	ISBN 978-952-11-4146-1 (PDF)	ISSN 1796-170X (verkkokj.)
	Sivuja 55	Kieli suomi
		Luottamuksellisuus julkinen
Julkaisun myynti/ jakaja	Julkaisu on saatavana vain internetistä: <a href="http://www.ymparisto.fi">www.ymparisto.fi</a> > Ympäristöministeriö > Julkaisut > Ympäristöministeriön raportteja -sarja	
Julkaisun kustantaja	Ympäristöministeriö	
Painopaikka ja -aika	Helsinki 2013	



## PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Miljöministeriet Avdelningen för den byggda miljön	Datum Februari 2013	
Författare	Hanna Kaleva, Jessica Niemi, Jari Ylönen och Mikko Hietala		
Publikationens titel	Vuokrataloyhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrittämissä (Hyreshussamfundens tillvägagångssätt vid bestämning av självkostnadshyrorna för ARA-bostäder)		
Publikationsserie och nummer	Miljöministeriets rapporter 5/2013		
Publikationens tema			
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt			
Sammandrag	<p>I denna utredning granskas hur väl självkostnadsprincipen iakttas när det gäller hyrorna för statligt stödda ARA-hyresbostäder, hur systemet för hyresutjämning fungerar och hur beredskapen för reparationer, som beaktas när självkostnadshyrorna bestäms, fungerar i praktiken. Dessutom utreds det hur väl kommunernas övervakning av självkostnadsprincipen för hyror fungerar.</p> <p>Basinformationen till utredningen samlades in från 55 sammanslutningar som äger ARA-bostäder. För 15 sammanslutningars del preciserades uppgifterna ytterligare med hjälp av en extra enkät och intervjuer.</p> <p>Utredningen visar att samtliga av de sammanslutningar som äger ARA-bostäder, och som ingick i utredningen, bestämmer sina hyror enligt självkostnadsprincipen. Hyrornas innehåll och uppbyggnad varierar dock beroende på aktör. De största skillnaderna mellan olika aktörer har att göra med den ränta som tas ut för de egna medlen, beredskapen för grundläggande reparationer och sätten av finansiera reparationerna. Alla de sammanslutningar som ingick i utredningen tillämpar systemet för hyresutjämning. Det vanligaste tillvägagångssättet är att jämföra ut kapitalutgifterna och de kostnader som hänförs till beredskapen för grundläggande reparationer. Om man ser till kommunernas övervakning av självkostnadshyrorna är målen med övervakningen, liksom även betydelsen och uppgifterna, oklara för såväl övervakarna som de övervakade sammanslutningarna. Kommunernas bostadsmyndigheter bedömer att deras resurser och kunskaper är otillräckliga i synnerhet när det gäller att övervaka de riksomfattande sammanslutningarnas hyror.</p> <p>Utredningen hänförs sig på statsrådets bostadspolitiska åtgärdsprogram för åren 2012–2015.</p>		
Nyckelord	Självkostnadshyra, hyresutjämning, beredskap för grundläggande reparationer, övervakning av hyror		
Finansiär/uppdragsgivare	Miljöministeriet		
	ISBN 978-952-11-4146-1 (PDF)		ISSN 1796-170X (online)
	Sidantal 55	Språk Finska	Offentlighet Offentlig
Beställningar/distribution	Publikationen finns tillgänglig endast på internet:: <a href="http://www.ymparisto.fi">www.ymparisto.fi</a> > Ympäristöministeriö > Julkaisut > Ympäristöministeriön raportteja -sarja		
Förläggare	Miljöministeriet		
Tryckeri/tryckningsort och -år	Helsingfors 2013		

Selvityksessä on tarkasteltu vuokrataloyhteisöjen toimintatapoja valtion tukemien ARA-vuokra-asuntojen omakustannusvuokrien määrittämisessä. Selvityksen kohteena on omakustannusperiaatteen toteutuminen käytännössä, vuokrien tasausjärjestelmä sekä omakustannusperiaatteeseen sisältyvä korjauksiin varautuminen. Lisäksi on selvitetty kuntien suorittaman omakustannusvuokrien valvonnan toimivuutta. Selvitys liittyy valtioneuvoston asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan vuosille 2012–2015.

Selvitys perustuu ARA-asuntoja omistavilta yhteisöiltä kerättyihin tietoihin. Kaikki selvityksessä mukana olleet yhteisöt määrittävät vuokrat omakustannusperiaatteen mukaisesti. Vuokrien sisältö ja rakenne vaihtelevat kuitenkin eri toimijoiden välillä. Suurimpia eroavaisuuksia aiheuttavat omille varoille perittävä korko, peruskorjauksiin varautuminen ja korjausten rahoituksen toimintatavat. Vuokrantasausjärjestelmä on käytössä kaikissa selvityksessä mukana olleissa yhteisöissä. Yleisimmin tasataan pääomamenoja sekä peruskorjauksiin varautumisen kustannuksia. Kuntien suorittamaan omakustannusvuokrien valvontaan liittyy epätietoisuutta niin valvojien kuin valvottavienkin kannalta. Kuntien asuntoviranomaiset arvioivat, että niiden resurssit ja osaaminen ovat riittämättömiä etenkin valtakunnallisten yhteisöjen vuokrien valvontaan.



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment